

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	LEI Nº 6.015/73	PROVIMENTO Nº 149/2023/CNJ Art. 440-A à Art. 440-AM.
1. ASPECTOS LEGAIS E NORMATIVOS	- Lei 6.015/73 Art. 216/B	Provimento nº 150/2023/CNJ (altera o Código Nacional do Foro Extrajudicial – Provimento nº 149/2023/CNJ
2. FASES DO PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE ADJUDICAÇÃO	1ª) ADVOCACIA (requerimento/petição)	
	2ª) TABELIONATO DE NOTAS (ata notarial)	
	3ª) REGISTRO IMOBILIÁRIO (notificação do requerido – deferimento ou indeferimento – se deferido, e recolhido o ITBI, registro na matrícula)	
3. AS DILIGÊNCIAS E FUNÇÕES DO ADVOGADO, DO TABELIÃO E DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS	3.1. DO ADVOGADO:	- análise do instrumento contratual, provas de quitação, obtenção das informações e documentos relevantes, buscas no registro de imóvel, análise de cabimento, escolha do tabelião, elaboração do pedido (poderá incluir no pedido a inclusão de requerimento ao Registro de Imóveis);
	3.2. DO TABELIÃO	- análise, tentativa de contato com o requerido para outorga da escritura definitiva, declaração do direito do requerente, complementação das informações subjetivas e objetivas, lavratura da ata notarial com os requisitos essenciais e inclusão de requerimento ao Registro de Imóveis, se requerido pelo advogado;



	3.4. DO REGISTRADOR	<p>Fase 1: prenotação/protocolo, análise prévia, notificação do requerido, qualificação (havendo impugnação fundada: incidente processual), deferimento ou indeferimento (suscitação dedúvida, se cabível).</p> <p>Fase 2: Se deferido e atendidas exigências, registro.</p>
4. PRÁTICA	4.1. ADVOGADO	<p>4.1.1. Para facilitar a verificação dos documentos apresentados pelo cliente (com os requisitos da ata notarial) por um advogado:</p> <ul style="list-style-type: none">- [] Matrícula ou transcrição e descrição completa do imóvel (ônus, gravames).- [] Identificação dos atos e negócios jurídicos relacionados à adjudicação compulsória.- [] Prova do adimplemento integral do preço ou contraprestação pela transferência do imóvel.- [] Identificação das providências não adotadas pelo requerido para a transferência de propriedade.- [] Valor venal do imóvel na data do requerimento inicial, conforme legislação local.- [] Observação sobre a inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.- [] Outras provas de quitação (ações de consignação, mensagens de quitação, comprovantes de operações bancárias, declarações de imposto de renda, recibos, termo de quitação, notificação extrajudicial).- [] Autenticação de assinaturas e possibilidade de conciliação ou mediação. <p>4.1.2. para um requerimento/petição</p>



		<p>para ata notarial e registro, pelo advogado:</p> <ul style="list-style-type: none">- [] Identificação completa do requerente e do requerido (nome, profissão, estado civil, CPF/CNPJ, RG, endereço);- [] identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;- [] Referência precisa à matrícula ou transcrição do imóvel a ser registrado, com seus ônus e gravames.- [] Descrição detalhada do imóvel, incluindo localização e características físicas.- [] Evidências do cumprimento dos requisitos legais.- [] Prova do pagamento do preço ou contraprestação, comprovando a transferência do imóvel.- [] Documentação que comprove o inadimplemento das obrigações pelo promitente vendedor.- [] Valor venal atual do imóvel, para fins de cálculo de eventuais impostos.- [] Declaração de que não existem impedimentos legais para a realização do registro.- [] Pedido formal para que a ata (possibilidade de incluir requerimento ao RI) seja efetuada, com base nos documentos apresentados.- [] Comprovantes de pagamento de taxas e emolumentos relacionados;- [] certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;
--	--	---



		<p>- [] comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis-ITBI (apresentação pode ocorrer após o deferimento pelo RI, antes do registro na matrícula);</p> <p>[] procuração ad judícia com poderes específicos.</p>
	4.2. TABELIÃO DE NOTAS	<p>Checklist para o tabelião de notas para identificação dos requisitos atendidos para a lavratura de ata notarial:</p> <ul style="list-style-type: none">- [] todos os itens da checklist 4.1.2.- [] buscas/contatos do tabelião com requerido;- [] Autenticação de Assinaturas: Conforme os cadastros nacionais, e possibilidade de instauração de conciliação ou mediação.
	4.3. REGISTRADOR DE IMÓVEIS	<p>checklist para o registrador de imóveis:</p> <ul style="list-style-type: none">- [] todos os itens da checklist 4.1.2 e 4.2 (contemplados na ata notarial);- [] Observância dos arts. 440k à 440- AL do Provimento nº 149/2023/CNJ



Emolumentos: PROVIMENTO - TJMT/CGJ 38/2023- CGJ, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2023	Itens 02, 03 e 05	
--	--------------------------	--

Obs. 1: Se o imóvel for rural, deverá ainda apresentar: I – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; II – Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; III – Declaração de ITR do último exercício:

Obs. 2: Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do adêmio.

Obs. 3: Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (– hipoteca constituída por cédula de crédito rural, industrial, comercial e cédula à exportação, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial.

Obs. 4: Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto, promessa de compra e venda e outros), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula.

Obs. 5. A qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, ilicitude, fraude à lei ou simulação.

Com toda a documentação em ordem e não havendo a possibilidade por recusa ou omissão do vendedor/promitente vendedor em lavrar o instrumento definitivo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.



Previsão Legal: Art. 216-B da lei 6.015/73 e art. 440-A à 440-AM do Provimento nº 149/2023/CNJ.

Emolumentos:

PROVIMENTO-TJMT/CGJ 38/2023-CGJ, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2023

Para facilitar a verificação dos requisitos da ata notarial por um advogado, sugiro a elaboração de uma checklist em formato de itens a serem assinalados:

- Referência à matrícula ou transcrição e descrição completa do imóvel (ônus, gravames).
- Identificação dos atos e negócios jurídicos relacionados à adjudicação compulsória.
- Prova do adimplemento integral do preço ou contraprestação pela transferência do imóvel.
- Identificação das providências não adotadas pelo requerido para a transferência de propriedade.
- Valor venal do imóvel na data do requerimento inicial, conforme legislação local.
- Observação sobre a inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.
- Descrição simplificada do imóvel para urbanos matriculados, com possibilidade de incluir imagens e documentos.
- Prova de quitação (ações de consignação, mensagens de quitação, comprovantes de operações bancárias, declarações de imposto de renda, recibos, termo de quitação, notificação extrajudicial).
- Autenticação de assinaturas e possibilidade de conciliação ou mediação.

