



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



		<p>para ata notarial e registro, pelo <b>advogado</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- [ ] Identificação completa do requerente e do requerido (nome, profissão, estado civil, CPF/CNPJ, RG, endereço);</li><li>- [ ] 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;</li><li>- [ ] Referência precisa à matrícula ou transcrição do imóvel a ser registrado, com seus ônus e gravames.</li><li>- [ ] Descrição detalhada do imóvel, incluindo localização e características físicas.</li><li>- [ ] Evidências do cumprimento dos requisitos legais.</li><li>- [ ] Prova do pagamento do preço ou contraprestação, comprovando a transferência do imóvel.</li><li>- [ ] Documentação que comprove o inadimplemento das obrigações pelo promitente vendedor.</li><li>- [ ] Valor venal atual do imóvel, para fins de cálculo de eventuais impostos.</li><li>- [ ] Declaração de que não existem impedimentos legais para a realização do registro.</li><li>- [ ] Pedido formal para que a ata (possibilidade de incluir requerimento ao RI) seja efetuada, com base nos documentos apresentados.</li><li>- [ ] Comprovantes de pagamento de taxas e emolumentos relacionados;</li><li>- [ ] 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;</li></ul>
--	--	---



		<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>[ ] <b>procuração <i>ad judicia</i> com poderes específicos.</b></p>
	<b>4.2. TABELIÃO DE NOTAS</b>	<p>Checklist para o <b>tabelião de notas</b> para identificação dos requisitos atendidos para a lavratura de ata notarial:</p> <p>- [ ] todos os itens da checklist 4.1.2.</p> <p>- [ ] buscas/contatos do tabelião com requerido;</p> <p>- [ ] Autenticação de Assinaturas: Conforme os cadastros nacionais, e possibilidade de instauração de conciliação ou mediação.</p>
	<b>4.3. REGISTRADOR DE IMÓVEIS</b>	<p><b>checklist para o registrador de imóveis:</b></p> <p>- [ ] todos os itens da checklist 4.1.2 e 4.2 (contemplados na ata notarial);</p> <p>- [ ] Observância dos arts. 440k à 440- AL do Provimento nº 149/2023/CNJ</p>



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

**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 alô.

**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 49/2024-CGJ, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2024

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.

