

✓ CHECKLIST – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

(Art. 216-B da Lei nº 6.015/73 e Arts. 440-A a 440-AM do CNN/CN/CNJ-Extra)

Documentos necessários

1. Requerimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Assinado por advogado ou defensor público legalmente constituído e rubricado em todas as folhas.

Deverá atender, no que couber, aos requisitos da petição inicial (art. 319 do CPC), devendo conter ainda o seguinte:

1.1) Endereçamento ao Oficial do Serviço Registral de Xangri-Lá;

1.2) Qualificação das partes

- Nome completo, nacionalidade, estado civil e profissão do(s) requerente(s) e do(s) requerido(s);
- Endereço completo (domicílio e residência);
- Número do CPF e RG (com órgão expedidor);
- Em sendo casado ou convivente em união estável: nome, qualificação e CPF do cônjuge ou companheiro(a), bem como o regime de bens e, se houver, número do registro do pacto antenupcial.
- Identificação do(s) requerido(s) e seu cônjuge/companheiro com o máximo de informações disponíveis (nome completo, CPF/CNPJ, último endereço conhecido).

1.3) Fundamentação jurídica do pedido

- Descrição clara do negócio jurídico originário não cumprido (exemplo: promessa de compra e venda não efetivada);

Se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

- Demonstração do inadimplemento do(s) requerido(s);
- Valor atribuído ao imóvel e, se possível, valor atualizado da transação;
- Fundamentação com menção expressa aos arts. 440-A a 440-AM do Provimento CN-CNJ e ao art. 216-B da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos);
- Indicação do direito à adjudicação compulsória, com base no inadimplemento e na consolidação da posse legítima.

1.4) Provas apresentadas no pedido

- Enumeração clara dos documentos juntados como prova (exemplo: contrato, recibos,

ata notarial, declarações, fotos, comprovantes de pagamento, etc.);

- Indicação das testemunhas, se houver, com nome, qualificação e endereço completo;

1.5) Identificação do imóvel

- Número da matrícula ou transcrição no registro de imóveis competente;
- Endereço do imóvel objeto do pedido;
- Descrição detalhada do imóvel (lote, quadra, medidas, confrontações e eventuais edificações);

1.6) Pedidos expressos e requerimentos

- Declaração firmada pelo(s) requerente(s), sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;
- Pedido de notificação do requerido (ou dos sucessores legais) para manifestação no prazo de 15 dias úteis;

Nota: Também se consideram requeridos e deverão ser notificados o cônjuge e o companheiro, nos casos em que a lei exija o seu consentimento para a validade ou eficácia do ato ou negócio jurídico que dá fundamento à adjudicação compulsória.

- Pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.
- Requerimento para expedição de edital, quando o endereço do requerido for desconhecido. Nesse caso, deverá haver demonstração de que o requerente esgotou todos os meios ordinários de localização.

1.7) Assinatura do advogado

- Nome completo, número da OAB, e-mail profissional;
- Visto em todas as folhas do requerimento e dos documentos que o acompanham.

1.8) Endereço eletrônico do advogado ou defensor público

- Informação necessário para fins de notificações e intimações no curso do procedimento.

Nota: tratando-se de requerimento protocolado em meio físico, o requerimento inicial e os demais documentos deverão ser apresentados em tantas vias quantas forem os requeridos a serem notificados.

2. Documentos Anexos

Os documentos deverão ser apresentados em original ou em fotocópias autenticadas, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade, **ressalvando-se a procuraçāo, a ata notarial e o instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação, os quais devem ser apresentados no original.**

2.1) Instrumento de mandato (procuração)

- Procuração pública ou particular, com poderes específicos para representar o(s) requerente(s) no pedido de adjudicação compulsória;
- A procuração deve conter a qualificação completa do(s) outorgante(s) e do advogado (nome, CPF, endereço, nº de inscrição na OAB);
- Assinatura do(s) outorgante(s);
- Se o requerente for casado ou convivente, a outorga deve incluir o cônjuge ou companheiro.

2.2) Ata Notarial

- A poderá ser lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, caso em que deverá se lavrada pelo tabelião da circunscrição de Xangri-Lá, devendo conter:
 - A referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;
 - A 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;
 - As provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;
 - A identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;
 - O valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local;
 - Menção pelo tabelião de que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial;
 - Imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.
 - Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:
 - Ação de consignação em pagamento com valores depositados;
 - Mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;
 - Comprovantes de operações bancárias;
 - Informações prestadas em declaração de imposto de renda;

- Recibos cuja autoria seja passível de confirmação;
- Averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- Notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

2.3) Instrumento do ato ou negócio jurídico (título originário)

- Contrato escrito firmado entre as partes (ex: promessa de compra e venda, compromisso, cessão, permuta etc.);
- O contrato não deve conter cláusula de arrependimento (salvo nos casos legalmente permitidos);
- Assinaturas reconhecidas por semelhança ou autenticidade, ou atestadas na ata notarial;
- Indicação clara do objeto da transação (imóvel), valor, forma de pagamento, prazo e condições.

2.4) Prova de quitação

- Comprovantes bancários (transferências, depósitos, TEDs ou PIX);
- Recibos particulares assinados pelo vendedor (preferencialmente com firma reconhecida);
- Declarações do promitente vendedor ou terceiros com ciência da quitação;
- Documentos fiscais ou declaração de Imposto de Renda com menção ao valor pago;
- Prova de consignação em pagamento (judicial ou extrajudicial), se aplicável.

3. Certidão atualizada da matrícula/transcrição

3.1) Certidão de matrícula atualizada

- Emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel;
- Se o imóvel estiver transscrito (sem matrícula), apresentar a certidão da transcrição original e respectivas averbações, bem como certidões negativas de matrículas expedidas pelos Registros de Imóveis de Osório, Capão da Canoa e Xangri-Lá.

3.2) 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 (inciso IV, § 1º do art. 216- B, da LRP).

3.3) ITR, CCIR, CAR e Georreferenciamento (para imóveis rurais)

- ITR (Imposto Territorial Rural): apresentar os comprovantes relativos aos últimos cinco exercícios ou certidão negativa de débitos relativos ao ITR expedida pela Secretaria da Receita Federal;
- CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural): apresentar o CCIR atualizado emitido pelo INCRA.

- CAR e Georreferenciamento: necessário anexar também o comprovante de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural) e a Certificação do Georreferenciamento (se aplicável).

3.4) Certidões ambientais (se imóvel rural)

- Tratando-se de imóvel rural, necessário apresentar certidões negativas de dívidas ambientais emitidas pelo IBAMA, FEPAM, SMAM;

Nota: a apresentação das certidões ambientais pode ser substituída por declaração de dispensa e assunção de responsabilidade firmada pelo(s) requerente(s).

4. Situações específicas

- Esta seção contempla hipóteses em que o(s) requerido(s) apresenta(m) condição excepcional que inviabilize a notificação direta simples. É imprescindível que a documentação apresentada comprove o esgotamento das medidas regulares e a necessidade de aplicação de soluções legais alternativas previstas no Provimento CNN-CNJ.

4.1) Requerido em local incerto, não sabido ou com paradeiro desconhecido

- Declaração formal do(s) requerente(s) com firma reconhecida, atestando que não foi possível localizar o requerido após tentativas diligentes;
- Relação das diligências realizadas para tentativa de localização, com comprovação, tais como:
 - Pesquisas em cadastros públicos e privados;
 - Consultas em redes sociais, registros públicos, bancos de dados de utilidade pública (INSS, Receita Federal, Serasa etc.);
- Pedido expresso de notificação do requerido por edital;

4.2) Requerido falecido

- Certidão de óbito do requerido;
- Comprovação da inexistência de inventário judicial ou extrajudicial em andamento – por meio de:
 - Declaração do requerente com firma reconhecida;
 - Certidão negativa de inventário emitida pela Justiça Estadual da comarca do último domicílio do falecido;
 - Identificação dos herdeiros legais do falecido para fins de notificação daqueles, devendo ser indicado nomes completos, CPF e endereço.
- Caso exista inventário aberto:
 - A notificação deverá ser dirigida ao inventariante nomeado no processo;
 - Juntar cópia do termo de nomeação do inventariante e petição de ciência ou concordância;

4.3) Requerido residente no exterior

- Comprovação de que o requerido reside fora do país (ex: cópia de passaporte, endereço estrangeiro conhecido, matrícula consular, etc.);
 - Declaração de ausência de procurador com poderes específicos no Brasil (com firma reconhecida);
 - Caso exista representante legal no Brasil: notificação será feita a este;
 - Na ausência de procurador, poderá ser requerida a notificação por edital, nos moldes do art. 440-X, §2º do CNN/CNJ.
-