



REGISTRO DE IMÓVEIS DE
JACOBINA-BA

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL CHECK LIST

PREVISÃO LEGAL:

1. Art. 216-B da Lei 6.015/73; Artigo 1.005 do Código de Normas da Bahia; Provimento 150/2023 do CNJ.

FUNDAMENTO à adjudicação compulsória: quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável. (Artigo 440-B do Provimento 150/2023 do CNJ).

OBS.: Será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, se, a despeito disso, houver segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro. (Artigo 440-E, §2º do Provimento 150/2023 do CNJ).

LEGITIMIDADE PARA REQUERER A ADJUDICAÇÃO: qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores. (Artigo 440-C do Provimento 150/2023).

➤ **1. PETIÇÃO/REQUERIMENTO** - Solicitando o REGISTRO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL - Assinado pelo(s) Adjudicante(s) com as firmas reconhecidas por semelhança. Constando as seguintes informações:

I – identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);

II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

III – 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;

IV – a declaração do requerente, 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;

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e,

VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

- No caso **PESSOA FÍSICA** a qualificação e identificação completa do(s) requerente(s): nome completo sem abreviaturas, nacionalidade, profissão, número do CPF, filiação, estado civil (se casado informar o nome e qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de bens e a data do casamento, além de havendo pacto antenupcial deverá ser mencionado o número de seu registro no Livro 3 - Registro Auxiliar, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, e, se conviver em união estável, assim declarado por escritura pública ou reconhecido judicialmente, a indicação deste fato e o nome e qualificação do(a) companheiro(a)), endereço completo de domicílio pessoal ou profissional (Rua, nº, bairro, município, estado e CEP), e endereço eletrônico. Além de constar a qualificação completa do

PROCURADOR (se for o caso). Conforme disposto no art. 2º do Provimento nº 61/2017 do CNJ c/c art. 872 do Código de Normas/BA.

- No caso de **PESSOA JURÍDICA** a qualificação completa: nome empresarial completo, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do **REPRESENTANTE**: nome completo, nacionalidade, profissão, número do CPF, número do RG, órgão e estado expedidor, data de expedição, data de nascimento, naturalidade, filiação, estado civil (se casado), qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de casamento, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP. Conforme disposto no art. 2º do Provimento CNJ nº 61/2017.

- Se o(s) proprietário(s) for(em) **PESSOA(S) JURÍDICA(S)** de Direito Privado, e está(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor, apresentar fotocópia autenticada do contrato social ou do estatuto e suas últimas alterações, com ata de eleição dos seus dirigentes ou administradores, se for o caso, ou certidão atualizada, com prazo de até 30 (trinta) dias, expedida pela Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas – art. 873, §1º do Código de Normas/BA.
- A representação da **PESSOA JURÍDICA** de direito público deverá constar de ato ou portaria de nomeação ou designação, publicado no diário oficial ou diário eletrônico, expedida pela autoridade competente – art. 874, §1º do Código de Normas/BA.
- Se o(s) Proprietário(s) for(em) **PESSOA(S) JURÍDICA(S)** representado(s) por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada, para a prática deste ato perante o Registro de Imóveis (art .118 c/c 661 do Código Civil).

OBS.: Se apresentados para protocolo em meio físico, o requerimento inicial e documentos que o acompanham deverão ser oferecidos em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados. (Artigo 440-N do Provimento 150/2023).

JUNTO COM O REQUERIMENTO, DEVERÃO SER APRESENTADOS:

2. ATA NOTARIAL (Artigo 440-G, do Provimento 150/2023 CNJ c/c artigo 216-B, §1º, inciso III da Lei 6.015/73): com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

II – 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;

III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

§ 3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros

fatos ou documentos:

I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;

II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;

III – comprovantes de operações bancárias;

IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;

V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;

VI – 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; ou,

VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

OBSERVAÇÃO: Os documentos mencionados na ata notarial, deverão também ser apresentados no Registro de Imóveis, sendo as certidões, dentro da data de validade.

3. INSTRUMENTO DO ATO OU NEGÓCIO JURÍDICO EM QUE SE FUNDA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA: promessa de compra e venda, ou de cessão ou de sucessão. (Artigo 440-M do Provimento 150/2023 do CNJ c/c artigo 216-B, §º, inciso I da Lei 6.015/73).

4. ANUÊNCIA DO REQUERIDO: poderá ser declarada a qualquer momento por instrumento particular, com firma reconhecida, por instrumento público ou por meio eletrônico idôneo, na forma da lei. (Artigo 440-Y do Provimento 150/2023 do CNJ).

5. PROVA DO INADIMPLEMENTO: Caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos. (Artigo 216-B, §1º, inciso II da Lei 6.015/73).

6. CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES DA JUSTIÇA ESTADUAL E DA JUSTIÇA FEDERAL DO LOCAL DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL E DO DOMICÍLIO DO REQUERENTE (Artigo 216-B, §1º, inciso IV da Lei 6.015/73): expedidas nos últimos 30 dias, que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda/cessão/sucessão do imóvel objeto da adjudicação;

7. ITBI (Artigo 216-B, §1º, inciso V da Lei 6.015/73): Apresentar comprovante de pagamento do ITBI.

8. INSTRUMENTO DE MANDATO (Artigo 216-B, §1º, inciso VI da Lei 6.015/73): público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

- 1. NOTIFICAÇÃO:** 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. (Artigo 440-P do Provimento 150/2023).
- 2. ÔNUS E GRAVAMES:** Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória. (Artigo 440-AG do Provimento 150/2023 do CNJ).

3. **INDISPONIBILIDADE:** A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, mas o pedido será indeferido, caso não seja cancelada até o momento da decisão final do oficial de registro de imóveis. (Artigo 440-AH do Provimento 150/2023 do CNJ).
4. **REGULARIDADE FISCAL:** Não é condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do transmitente, a qualquer título. (Artigo 440-AI do Provimento 150/2023 do CNJ).
5. **DESPESAS CONDOMINIAIS:** Para as unidades autônomas em condomínios edilícios não é necessária a prévia prova de pagamento das cotas de despesas comuns. (Artigo 440-AJ do Provimento 150/2023 do CNJ).
6. **MASSA FALIDA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL:** É passível de adjudicação compulsória o bem da massa falida, contanto que o relativo ato ou negócio jurídico seja anterior ao reconhecimento judicial da falência, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. (Artigo 440-AK, caput e parágrafo único do Provimento 150/2023 do CNJ).