

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LAVRATURA DE ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

I. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

1. DO PROMITENTE COMPRADOR / REQUERENTE:

- Documento de Identidade/CPF (RG ou CNH original ou cópia autenticada)
- Certidão de Casamento (original ou cópia autenticada) ou de Nascimento (se solteiro) - Pacto Antenupcial (se houver)
- Comprovante de Residência, E-mail e telefones de contato.

Se pessoa jurídica:

- Contrato Social consolidado ou Estatuto Social COM Última alteração contratual ou Ata de Eleição e CNPJ
- Documentos pessoais dos representantes legais

2. DO PROMITENTE VENDEDOR / NOTIFICANDO:

- Qualificação completa (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço)
- Última matrícula atualizada do imóvel (para identificação do proprietário registral)

Se pessoa jurídica:

- Razão social, CNPJ, endereço da sede
- Nome e qualificação dos representantes legais

3. DO ADVOGADO:

- Procuração com poderes específicos para adjudicação compulsória extrajudicial
- Cópia da Carteira da OAB e endereço do escritório

II - DOCUMENTOS DO NEGÓCIO JURÍDICO

1. INSTRUMENTO CONTRATUAL:

- **Instrumento de Promessa de Compra e Venda** (original ou cópia autenticada)

OU Instrumento de Cessão de Direitos (se houver cessionários)

OU Instrumento de Sucessão (formal de partilha, certidão de óbito, escritura de inventário)

O instrumento deve conter:

- Identificação clara do imóvel
- Qualificação completa das partes
- Preço ajustado
- Forma de pagamento
- Prazo para outorga da escritura
- Assinatura das partes

2. COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO:

- Comprovações de pagamento integral do preço (transferências bancárias, recibos, extratos)
- Declaração de quitação emitida pelo promitente vendedor (se houver)

⚠ CRÍTICO: A prova de pagamento integral é **ESSENCIAL** e deve ser inequívoca.

III - DOCUMENTOS RELATIVOS AO IMÓVEL

1. MATRÍCULA E REGISTRO:

- Certidão de Matrícula atualizada do imóvel.

. REGULARIDADE FISCAL E TRIBUTÁRIA:

- Certidão Negativa de Débitos Municipais (IPTU) - atualizada
- **Comprovante de pagamento do ITBI – OBRIGATÓRIO- Pode ser apresentado no registro**
- Certidão de Quitação de Débitos Condominiais (se imóvel em condomínio)

IV - COMPROVAÇÃO DO INADIMPLEMENTO

1. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL:

a) Notificação Extrajudicial emitida pelo Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel

Conteúdo obrigatório:

- Cientificação do promitente vendedor sobre o requerimento
- Convocação para comparecer ao RI para outorga da escritura
- Prazo de 15 dias para comparecimento
- Advertência sobre as consequências do não comparecimento

b) OU Notificação delegada ao Oficial do RTD (com comprovante de entrega)

2. COMPROVAÇÃO DO DECURSO DO PRAZO:

- Aviso de Recebimento (AR) ou comprovante de entrega pessoal
- Certidão do Oficial atestando o decurso do prazo de 15 dias

⚠ **CRÍTICO:** Imprescindível a Declaração de que não houve resposta ou comparecimento

V - CERTIDÕES NEGATIVAS DE LITÍGIO - ⚠ A inexistência de litígio é condição obrigatória

1. COMARCA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

- Certidão dos Distribuidores Cíveis e da Fazenda Pública (Executivos fiscais)
- Certidão do Registro de Imóveis (ônus reais e indisponibilidades)

2. COMARCA DO DOMICÍLIO DO REQUERENTE:

- Certidão dos Distribuidores Cíveis e da Fazenda Pública (Executivos fiscais)

Observação: Todas as certidões devem ser **NEGATIVAS** ou demonstrar que eventuais ações não envolvem o contrato.

VI - CERTIDÕES PESSOAIS (Recomendável)

DO PROMITENTE COMPRADOR:

- Certidão de Distribuição Cível (Federal e Estadual)
- Certidão de Execuções Fiscais (Federal, Estadual e Municipal)

DO PROMITENTE VENDEDOR:

- Certidão de Distribuição Cível (Federal e Estadual)
- Certidão de Protestos
- Certidão de Execuções Fiscais
- Certidão de Ações Trabalhistas (se PJ)

VII - DECLARAÇÕES NECESSÁRIAS

- Declaração do promitente comprador sob as penas da lei de que:
 - Não existe litígio envolvendo o imóvel ou o contrato
 - O preço foi integralmente pago
 - O promitente vendedor está em mora
 - As informações prestadas são verdadeiras

VIII - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

DISPENSA DE REGISTRO PRÉVIO (§2º do art. 216-B):

O deferimento da adjudicação **INDEPENDENTE**:

- De prévio registro da promessa de compra e venda
- Da comprovação de regularidade fiscal do promitente vendedor

EFEITOS DA ATA NOTARIAL:

A ata notarial serve como **título hábil** para:

- Adjudicação compulsória; Registro do domínio em nome do promitente comprador; e Cancelamento de ônus incompatíveis

IX - FLUXO DO PROCEDIMENTO

