

PROCEDIMENTO PROVISÓRIO PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS

O procedimento previsto no art. 216-B da Lei 6.015/73, com regulamentação estadual pelo Provimento nº 440/2023-CGJ-AM, e nacional pelo Provimento nº 150/CNJ, seguirá o disposto a seguir, podendo ser atualizado a qualquer tempo. Antes do protocolo, consulte a versão atualizada do procedimento no nosso site.

O pedido pode ser instaurado por qualquer adquirente ou transmitente ou cessionário ou sucessor, quando a outra parte se recusar a formalizar o contrato definitivo.

Para dar início ao procedimento, o requerente (credor) deve apresentar:

() petição inicial assinada por advogado ou defensor, contendo, no mínimo:

a) qualificação completa do(s) requerente(s) e requerido(s), com indicação, no mínimo, de nome e CPF ou CNPJ, endereços completos atuais das partes, **bem como e-mail e whatsapp do advogado ou defensor;**

b) descrição do imóvel, conforme matrícula, mencionando o seu número e vinculação ao(s) notificado(s), incluindo o número da matrícula ou transcrição do imóvel adjudicando ou a matrícula de origem do empreendimento;

c) a identificação do compromisso de compra e venda, e o histórico das cessões, promessas de cessões ou sucessões eventualmente ocorridas, bem como o nome e qualificação das pessoas nelas envolvidas;

d) menção à existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel a ser adjudicado, com a referência às respectivas datas de ocorrência, podendo a sua averbação ser feita em momento posterior ao registro da adjudicação, sem que isso prejudique a especialidade objetiva;

e) o valor do imóvel adjudicando, que poderá ser o valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou o valor de mercado atualizado;

f) 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;

g) 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;

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

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

Anexar ao pedido:

() instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

() instrumento particular de compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, se for o caso, em **original**, com **firmas reconhecidas**, ou, se celebrado por instrumento público, o traslado ou certidão da escritura pública, caso não registrado;

() formal de partilha, carta de adjudicação ou escritura pública de inventário em que hajam sido resolvidas as sucessões de promitente vendedor, promitente comprador, promitente cessionário ou cessionário eventualmente falecidos, caso não registrados;

() procuração outorgada ao advogado com poderes específicos para o procedimento;

() certidões dos distribuidores forenses da **Justiça Estadual e Federal**, da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação, **assim como dos demais envolvidos**, em caso de cessão, promessa de cessão ou sucessão;

() comprovante do pagamento do ITBI incidente sobre a aquisição pela adjudicação ou de sua isenção (pode ser juntado ao final do procedimento, após seu deferimento, em até 5 dias);

() certidões negativas fiscais do imóvel e da pessoa em cujo nome o imóvel se encontra registrado ou a declaração de dispensa por parte dos requerentes, que para isso devem assumir os riscos de pretéritas dívidas fiscais;

() espelho de IPTU se o imóvel for urbano, ou CCIR, ITR e CAR se o imóvel for rural;

() ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do

inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade, contendo:

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.

OBSERVAÇÕES DA ATA:

1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

2º O tabelião de notas fará constar 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.

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

4º Caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

5º Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, **depoimentos de testemunhas e declarações do requerente**. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.

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.

Na entrada do requerimento, será cobrada a **prenotação**.

O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem as pessoas a serem notificadas, que sejam titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel adjudicando.

Caso seja incerto ou desconhecido o endereço de algum requerido, a sua notificação por edital **será solicitada pelo requerente**, mediante **demonstração de que tenha esgotado todos os meios ordinários** de localização.

Após análise do procedimento e, não havendo exigências a serem satisfeitas, será cobrado:

- a) O valor da(s) notificação(ões) pelo Registro de Títulos e Documentos (RTD) local;
- b) O valor de envio por correio e/ou notificação(ões) pelo RTD de outro município caso um dos endereços informados não seja em Iranduba;
- c) O valor da publicação de editais, em caso de não se encontrar o(s) devedor(es);

Após o deferimento, será cobrado o valor para registro e averbações que se fizerem necessárias.