

DOCUMENTOS PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

1 - Escritura

Processo: _____

2 - Procuração

Processo: _____

FINALIDADE:

OUTORGANTE(S):

OUTORGADO(S):

OBS:

LIVRO: _____ FOLHA: _____ DATA: ____/____/____

Substabelecer: () Sim () Não

Prazo de validade: () indeterminado () _____ Outro:

VALOR DO NEGÓCIO E FORMA DE PAGAMENTO

Valor do Negócio: R\$ _____

Pagamento no ato: Data do Pagamento: ____/____/____

Parcelado:

1/3: Em ____/____/____, Valor R\$ _____

2/3: Em ____/____/____, Valor R\$ _____

MEIO DE PAGAMENTO:

() TED:

Transferência bancária: dados bancários:

Origem:

Banco: _____ Agência: _____

Conta: _____ () Corrente () Poupança

Operação: _____ Titular: _____

Destino:

Banco: _____ Agência: _____

Conta: _____ () Corrente () Poupança

Operação: _____ Titular: _____

() Espécie (dinheiro)

Link de pagamento ou maquininha:

() PIX () Boleto: acrescentar R\$1,90 no boleto.

() Débito () Crédito à vista

() Crédito parcelado (Indicar o número de parcelas ____)



Como usar:

1. **Leia o Checklist e assinale as opções;**
2. **Apenas finalize o protocolo com toda a documentação, ou deixando claro para o cliente que restam alguns documentos a serem entregues. Neste caso, imprima uma cópia e entregue a ele(a);**
3. **Favor anexar os documentos na ordem deste checklist;**

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA:

1. DO REQUERIMENTO (Petição do(a) Advogado(a)):

- ☐ Requerimento assinado pelo(a) Advogado(a);
- ☐ Requerimento contendo:
 - ☐ Qualificação das partes (endereço, profissão, etc.);
 - ☐ A descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;
 - ☐ 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;
 - ☐ O pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

2. DOCUMENTOS ESSENCIAIS DO(A)(S) REQUERENTE(S) (SE PESSOA FÍSICA):

Obrigatórios:

- ☐ RG/CNH (atualizados, do casal se for o caso), conforme relacionado no artigo 478 do CNGJ/SC;
- ☐ CPF (do casal se for o caso);
- ☐ Qualificação: Profissão, telefone e endereço de email (do casal se for o caso);
- ☐ Comprovante de Endereço

Essenciais:

- ☐ Certidão de nascimento ATUALIZADA – 90 dias;
 - ☐ **(SOLTEIROS)** Certidão de nascimento ATUALIZADA – 90 dias;
 - ☐ **(CASADOS)** Certidão Casamento ATUALIZADA – 90 dias;
 - ☐ **(SE SEPARADO, DIVORCIADO OU VIÚVO)** Certidão de Casamento ATUALIZADA – 90 DIAS com devidas averbações de viúves, divórcio ou separação;
 - ☐ **(UNIÃO ESTÁVEL)** Cópia da Escritura ou Termo de União estável, bem como os mesmos documentos e informações do(a) companheiro(a),



quando união estável for pactuada pelo regime da comunhão universal de bens ou separação total de bens deve ser apresentado o registro no livro nº 03 registro auxiliar do ofício de registro de imóveis competente;

☐ **PACTO ANTENUPCIAL REGISTRADO** no Registro de Imóveis, se for casado pelo regime da comunhão universal de bens ou separação de bens, após 26/12/1977;

- ☐ Informar se os requerentes são **pessoas politicamente expostas** ou se são parentes ou estritos colaboradores de pessoa politicamente exposta.
- ☐ Certidão Negativa de Débitos Estaduais (<http://www.sef.sc.gov.br>);
- ☐ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (<http://www.tst.jus.br>);
- ☐ Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.

3. DOCUMENTOS ESSENCIAIS DO(A)(S) REQUERENTE(S) (SE PESSOA JURÍDICA):

Obrigatórios:

- ☐ Cartão do CNPJ;
- ☐ Cópia de Documento de Identidade do(s) representante(s), conforme relacionado no artigo 478 do CNECJ/SC;
- ☐ Cópia do CPF;
- ☐ Comprovante de residência;
- ☐ Informar profissão, e-mail e telefone do(s) representante(s).
- ☐ Informar e-mail e telefone empresarial;
- ☐ Informar quem é o beneficiário final da empresa (conforme INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1863, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018).

Essenciais:

- ☐ Cópia do Contrato Social, juntamente com alterações contratuais ou apenas a última alteração contratual se for consolidada;
- ☐ Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estaduais, Trabalhistas e Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- ☐ Certidão simplificada emitida pela Junta Comercial.

4. DOCUMENTOS ESSENCIAIS DO PROCURADOR:

Obrigatórios:

- ☐ OAB;
- ☐ CPF;
- ☐ Qualificação: Telefone e endereço de email;

5. DOCUMENTOS DO IMÓVEL:

- ☐ Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, juntamente com as Certidões Negativas de Ônus Reais e Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente (**validade de 30 dias**);



- ☐ Certidão Negativa de Débitos (IPTU), com indicação da inscrição imobiliária e valor de mercado, ou apresentar um carnê de IPTU do imóvel;
- ☐ Certidão Negativa de débitos condominiais; (Quando o imóvel possuir área de uso em comum; Ex: Apartamento, lote em condomínio fechado, etc.);
- ☐ **Do ITIV:** Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) se já pago. O pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis (Art. 440-AL do Provimento 150/2023 do CNJ).

6. DO INSTRUMENTO DE AQUISIÇÃO (Art 440-B do Provimento 150/2023 do CNJ):

- ☐ Qualquer ato ou negócio jurídico, que indiquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrendimento exercitável.

7. DA PROVA DE QUITAÇÃO (Art 440-G do Provimento 150/2023 do CNJ):

- ☐ 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.

8. DA PROVA DE INADIMPLEMENTO (Art 440-G do Provimento 150/2023 do CNJ):

- ☐ Verificação de seu inadimplemento, por NOTIFICAÇÃO, pelo Cartório de Títulos e Documentos ao(s) proprietário(s), e, Cedente(s), para que se manifestem quanto OUTORGA da escritura.

OBSERVAÇÕES GERAIS:

- a) Pela súmula 239, do Superior Tribunal de Justiça “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”, ou seja, a existência do instrumento público ou particular, mesmo sem o registro imobiliário, possibilita a adjudicação.
- b) A pendência de processo judicial de adjudicação compulsória não impedirá a via extrajudicial, caso se demonstre suspensão daquele por, no mínimo, 90 (noventa) dias úteis (Art. 440-H do Provimento 150/2023 do CNJ).
- c) A qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, ilicitude, fraude à lei ou simulação (Art. 440-I do Provimento 150/2023 do CNJ).
- d) Documentações podem ser exigidas, como plantas, memoriais descritivos entre outras, se for o caso, para fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar



ou a complementar a especialidade do imóvel. (§4 do Art. 440-G do Provimento 150/123 do CNJ).

- e) 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 (Art. 440-AH do Provimento 150/2023 do CNJ).
- f) Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória (Art. 440-AG do Provimento 150/2023 do CNJ).;

ATENÇÃO: Quando o local da situação do imóvel e domicílio do(s) alienante(s) for divergente, ou seja, fora de Santa Catarina, apresentar, também, **as certidões do local da situação do imóvel e, ainda, do domicílio do(s) alienante(s).**

Nome do atendente:

Data do Atendimento: ____/____/____

Data do Protocolo: ____/____/____

