

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Os documentos deverão ser numerados e organizados, observada a sequência, em Pasta do Tipo AZ.

➤ Registro de Imóveis

1 - requerimento, assinado pelos promitentes compradores, cessionários ou seus sucessores e advogado, contendo as qualificações completas, inclusive endereço eletrônico, constar e ser demonstrada a impossibilidade do registro pelas vias ordinárias; bem como que as declarações falsas poderão configurar o crime de falsidade, sob as penas da lei.

O requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial estabelecidos no artigo 319 do Código do Processo Civil, bem como indicará.

I - o imóvel com suas características e também as pessoas com quem foi celebrada a promessa de venda, seus cônjuges e companheiros;

II - as promessas, cessões, promessas de cessões ou sucessões, bem como as pessoas nelas envolvidas, quando for o caso, o que se estende aos cônjuges e companheiros;

III - a menção ao inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena, bem como as tentativas feitas para a obtenção desse título, seja particular ou de forma pública, evidenciando a dificuldade ou impossibilidade;

IV - 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;

V - o número da matrícula ou transcrição do imóvel adjudicando ou a matrícula de origem do empreendimento;

VI - declaração do valor atual de mercado atribuído ao imóvel adjudicando

2 - Documentos:

I - instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

II - indicação do cadastro nos órgãos municipais ou federais que demonstrem a natureza urbana ou rural do imóvel adjudicando;

Se rural, apresentar:

- CCIR - devidamente quitado
- prova de quitação com o ITR
- CAR
- georreferenciamento ser for o caso

III - as promessas, cessões, promessas de cessões ou sucessões, originais e, com firmas reconhecidas.

IV - quaisquer documentos que comprovem tentativas de obtenção do título capaz de transmitir o domínio, antes do pedido de adjudicação, se houver;

V - certidões negativas fiscais do imóvel ou a declaração de dispensa por parte dos requerentes, com ciência de que pretéritas dívidas fiscais podem acompanhar o imóvel;

VI - comprovante do pagamento do imposto de transmissão incidente sobre a aquisição pela adjudicação ou de sua isenção; e

VII - comprovante do pagamento integral do preço do imóvel, por meio de declaração escrita do credor ou de apresentação da quitação da última parcela do preço avençado, recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida, certidões dos distribuidores forenses da comarca 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 ou outro meio de prova inequívoca.

VIII - 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

3 - Documentos pessoais requerentes e advogados

(2.1) cópias autenticadas dos RG, CPF, certidão de casamento, se casado, separado judicialmente, divorciado.

(2.2) Certidão de óbito, se viúvo

(2.3) comprovante de residência

(2.4) cópia autenticada OAB dos advogados

(2.5) Se pessoa jurídica

(i) - comprovante de regularidade de inscrição no CNPJ

(ii) - cópias autenticadas do contrato social, última alteração e alteração que conste modificação de Diretoria e ou consolidação do contrato social.

Se Estatuto Social, cópia autenticada e ata de eleição de Diretoria.

(iii) - Certidão simplificada da Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas

(iv) - RG, CPF e comprovante de residência dos sócios administradores e, ou daqueles que estejam representando a sociedade no momento da lavratura da ata notarial.

4 - Documentos pessoais dos requeridos proprietários do imóvel

(i) - RG, CPF, certidão de casamento se casado, separado e divorciado:

- Certidão de óbito, se viúvo
- Comprovantes de residência