



### 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA

#### ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

(Art. 216-B, Lei n.º 6.015/1973 e art. 440-A e seguintes, do Provimento n.º 149/2023 do CNJ)

#### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição e certidão de situação jurídica do imóvel, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula/transcrição for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição).

Requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial, assinado por advogado(a), atendendo, no que couber, aos requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319, do Código de Processo Civil – CPC, contendo:

I) A Serventia a que é dirigido o pedido;

II) O(s) nome(s) completo(s), o estado civil, a (in)existência de união estável, a profissão, o número do RG e de inscrição no CPF (se pessoa física) ou CNPJ (se pessoa jurídica), o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do(s) promitente(s) comprador(es), promitente(s) vendedor(es) ou qualquer de seu(s) cessionário(s) ou promitente(s) cessionário(s), ou seus sucessor(es), bem como eventuais cônjuges/companheiros, regime de bens e data do casamento/união estável;

III) Nome completo do advogado, inscrição na OAB, estabelecimento profissional e endereço eletrônico (e-mail), acompanhado de cópia da respectiva Carteira da OAB;

IV) Descrição completa do imóvel adjudicado, conforme consta do registro imobiliário, indicando também o número da matrícula/transcrição, livro, folhas e Serventia;

VI) Valor atualizado de avaliação de mercado atribuído ao imóvel;

VII) Demonstrar a impossibilidade da parte de proceder ao registro pelas vias ordinárias;

VIII) A identificação do compromisso de compra e venda e o histórico das cessões, promessas de cessões ou sucessões eventualmente ocorridas, 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;

IX) 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;

X) Pedido de notificação da pessoa que deverá ser notificada para a celebração (outorga) da escritura e eventual cônjuge/companheiro, indicando: Nome completo, CPF/CNPJ, endereço com CEP;

XI) Pedido de prenotação e deferimento do procedimento administrativo de adjudicação compulsória na hipótese do notificado não se manifestar no prazo de 15 (Quinze) dias úteis do recebimento da notificação, autorizando que sejam procedidos todos os atos necessários.

**Promitente(s) comprador(es) pessoa jurídica:** Apresentar Contrato Social inicial e a última Alteração Contratual, ou a Consolidação do Contrato Social, bem como a Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitidos pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a conferência da autenticidade com o inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

**Promitente(s) vendedor(es) pessoa jurídica:** Apresentar Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitida pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a conferência da autenticidade com o inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

Ata Notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem:

1) A identificação do imóvel, conforme consta do registro imobiliário, com seus ônus e gravames, indicando também o número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia;

2) O(s) nome(s) completo(s) e a qualificação do(s) promitente(s) comprador(es) ou de seu(s) sucessor(es) constante(s) do contrato de promessa;

3) 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;

4) A prova do pagamento integral do respectivo preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicado;

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

6) O valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

Instrumento público ou particular de procuração, pelo qual o(s) interessado(s) outorga(m) poderes específicos de representação ao advogado que subscreveu o requerimento.
Instrumento particular de compromisso de compra e venda, em original, com as firmas reconhecidas, ou, se celebrado por instrumento público, o traslado ou certidão da escritura pública, caso não registrado.
Certidão de quitação do ITBI, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ).
Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela SEMFAZ, contendo necessariamente a identificação completa do imóvel (Logradouro, número, quadra e Bairro).
Imóvel foreiro ao Município: Apresentar Termo de Transferência de Aforamento, expedido pela SEMFAZ, que poderá ser apresentado após o deferimento da adjudicação compulsória.
Imóvel foreiro à União, Nacional Interior, Acrescido de Marinha ou de Marinha: Apresentar Certidão de Autorização para Transferência – CAT (com pagamento de laudêmio ou decisão judicial), expedida pela Superintendência do Patrimônio da União no Maranhão (SPU/MA), ou Decisão Judicial específica, comprovadamente em vigor, que autorize a transferência sem a apresentação da CAT, que poderá ser apresentada após o deferimento da adjudicação compulsória.
<b>CERTIDÕES EM NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S)/PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) E DO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), EMITIDAS DO LOCAL DO IMÓVEL E DA SEDE/DOMICÍLIO:</b> Certidões dos distribuidores forenses da Justiça Estadual e da Justiça Federal - 1ª instância, da comarca da situação do imóvel e da comarca de sede/domicílio do(s) proprietário(s)/promitente(s) vendedor(es) e do(s) promitente(s) comprador(es), expedidas nos últimos 30 (Trinta) dias, que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação.
<b>OBSERVAÇÃO:</b> Sendo positiva a certidão, deverá ser apresentada certidão narrativa ou a petição inicial da ação, autenticada e rubricada pelo(a) Secretário(a) da Vara, ou enviada por malote digital, ou que contenha código para conferência da autenticidade com o inteiro teor do documento no site do Tribunal de origem.
<b>ATENÇÃO:</b> Caso o imóvel não esteja individualizado junto ao Registro de Imóveis (não possua matrícula/transcrição individualizada), encontrando-se encravado em área maior, preliminarmente, as partes interessadas deverão promover a regularização do parcelamento do solo com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação de São Luís/MA (SEMURH), para a individualização da matrícula do imóvel em questão, ou, em caso de justo óbice para a correta escrituração, proceder à regularização por meio de instituto jurídico que se apresentar adequado, dentre outros, como a usucapião, a ser analisada por advogado ou defensor público, nos termos da lei.
O imóvel objeto da adjudicação deverá ter descrição idêntica a respectiva matrícula/transcrição. Caso na matrícula/transcrição do imóvel não conste eventuais construções/ampliações, a regularização da construção inicia-se com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação de São Luís/MA (SEMURH), para emissão de Habite-se, e junto à Secretaria da Receita Federal, para emissão da CND da obra (Verificar documentos necessários específicos para construção, disponível nesta Serventia).

**OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- 1) Os documentos não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
- 2) Todos os documentos devem ser apresentados em **FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS OU VIAS ORIGINAIS (QUE PERMANECERÃO ARQUIVADOS NA SERVENTIA)**, havendo necessidade de complementação será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
- 3) Os títulos previstos no art. 221, da Lei n.º 6.015/73, devem ser apresentados **SEMPRE NO ORIGINAL**, a exemplo de Escrituras Públicas, Contratos Particulares, Cédulas, dentre outros).