

	CKL - CHECKLIST	CKL EXT 001 Data: 31/07/2026 Revisão: 02 Página 1 de 4
	EXTERNO	
	ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	

(Art. 216-B, Lei n.º 6.015/1973; art. 440-A e seguintes do Provimento n.º 149/2023 do CNJ, atualizado pelo Provimento n.º 150/2023-CNJ; e arts. 703 a 715 e 847/848 do Código de Normas do Foro Extrajudicial do Maranhão - Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS
1. TÍTULO: Requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial, assinado por advogado(a) ou defensor(a) público(a), constituído(a) mediante procuração com poderes específicos (art. 440-C, parágrafo único, do Provimento n.º 149/2023-CNJ), atendendo, no que couber, aos requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, ao art. 440-L do Provimento n.º 149/2023 do CNJ e ao art. 704 do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA, 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) para intimações, 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 e valor fiscal (venal) atribuídos ao imóvel (art. 704, caput, do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA); 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 (art. 440-H do Provimento n.º 149/2023-CNJ); 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. Ata Notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem (art. 440-G do Provimento n.º 149/2023-CNJ e arts. 847 e 848 do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA): 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;

	CKL - CHECKLIST	CKL EXT 001 Data: 31/07/2026 Revisão: 02 Página 2 de 4
	EXTERNO	
	ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	

2) O(s) nome(s) completo(s) e a qualificação completa do(s) promitente(s) comprador(es), cessionário(s) 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 da existência do contrato de promessa de compra e venda ou de cessão e do pagamento integral do respectivo preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicado, podendo a quitação ser demonstrada, dentre outros meios, por ação de consignação em pagamento com valores depositados, mensagens (inclusive eletrônicas) de reconhecimento de quitação, comprovantes de operações bancárias, declaração de imposto de renda, recibos cuja autoria seja passível de confirmação, termo de quitação averbado ou notificação extrajudicial de constituição em mora (art. 440-G, § 6º, do Provimento n.º 149/2023-CNJ); 5) A identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade, a prova da notificação do promitente vendedor para a outorga da escritura e a verificação de seu inadimplemento/inércia; 6) Certidão de inexistência de litígio judicial ou arbitral envolvendo o contrato de promessa ou o imóvel objeto da adjudicação (art. 848, § 1º, V, do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA); 7) O valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.
Instrumento público ou particular de procuração, com poderes específicos, pelo qual o(s) interessado(s) outorga(m) poderes de representação ao advogado que subscreveu o requerimento (art. 440-C, parágrafo único, e art. 704, § 1º, I, do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA).
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. Na impossibilidade de reconhecimento de firmas ou de utilização de assinatura eletrônica, a autenticidade do instrumento poderá ser verificada cumulativamente por meio de documentos complementares que confirmem a vontade das partes, notificação pessoal daqueles que deveriam outorgar a escritura (aplicando-se a presunção do art. 411, III, do CPC, quando não houver impugnação), e/ou análise do caso concreto pelo Oficial de Registro, no exercício de sua independência (art. 705 do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA).
2. DOCUMENTOS DAS PARTES:
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).
3. DOCUMENTOS DO IMÓVEL:

	CKL - CHECKLIST	CKL EXT 001 Data: 31/07/2026 Revisão: 02 Página 3 de 4
	EXTERNO	
	ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	

Certidão de quitação do ITBI, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ). O comprovante de recolhimento do imposto de transmissão e, se aplicável, do laudêmio, poderá ser exigido em até 5 (cinco) dias úteis antes do registro, mediante nota de exigências expedida pelo Oficial de Registro (art. 706 do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA).

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.

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:

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.

OBSERVAÇÃO: 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.

ATENÇÃO: 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).

IMPEDIMENTOS À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E À LAVRATURA DA ATA NOTARIAL: impedem a lavratura da ata notarial e o processamento do pedido: cláusula de inalienabilidade; registro de bem de família voluntário; hipoteca do Sistema Financeiro de Habitação (art. 292 da Lei n.º 6.015/1973); e

	CKL - CHECKLIST	CKL EXT 001 Data: 31/07/2026 Revisão: 02 Página 4 de 4
	EXTERNO	
	ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	

penhora da Fazenda Nacional (art. 53, § 1º, da Lei n.º 8.212/1991) (art. 713 do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA).

NÃO impedem o processamento do pedido: a existência de usufruto, servidão ou hipoteca não vinculada ao SFH, bem como averbações de existência de ações, penhora, arresto ou sequestro registrados na matrícula (art. 712); a indisponibilidade do imóvel, desde que cancelada até a decisão final do Oficial de Registro (art. 710); a irregularidade fiscal do promitente vendedor, cessionários ou sucessores (art. 709); e, em se tratando de unidade autônoma em condomínio edilício, a ausência de prévia prova de quitação das cotas de despesas comuns (art. 711).

PRAZOS E EMOLUMENTOS: o Oficial de Registro examinará o requerimento e os documentos em até 10 (dez) dias úteis contados do protocolo, podendo emitir nota fundamentada de exigências, com prazo de 10 (dez) dias úteis para o respectivo cumprimento pelo requerente, sob pena de arquivamento do pedido e cancelamento da prenotação (art. 708 do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA). No protocolo do requerimento serão cobrados 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos previstos na tabela vigente para o registro, calculados sobre o valor venal do imóvel (avaliação fiscal do ITBI ou valor da transação, o que for maior); os 50% (cinquenta por cento) restantes serão cobrados após o deferimento do pedido (art. 715 do Provimento n.º 28/2026 da COGEX/MA).

OBSERVAÇÕES:

- 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 ORIGINAL, 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.