



# ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Checklists Operacionais · Modelo de Ata Notarial

Art. 216-B, LRP · Prov. CNJ 150/2023 · Arts. 440-K a 440-AM, CNN/CNJ · CN-TJ-PE

## CONTEÚDO DESTE MATERIAL:

01

### CHECKLIST DA ATA NOTARIAL

Para uso no Tabelionato de Notas — Seções A a E

02

### CHECKLIST DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Para uso na qualificação registral — Seções A a F

03

### MODELO DE ATA NOTARIAL

Este material destina-se ao uso interno da serventia. Os campos em colchetes [ ] devem ser preenchidos com os dados do caso concreto. Observar sempre o Prov. CNJ 150/2023 e o CN-TJ-PE.

## 01

## CHECKLIST — ATA NOTARIAL

Verificação pelo Tabelião de Notas — antes e durante a lavratura · Art. 440-G, CNN/CNJ · Prov. CNJ 150/2023

## Destinação

Este checklist é para uso no TABELIONATO DE NOTAS. Deve ser percorrido antes de iniciar a lavratura da ata notarial de adjudicação compulsória extrajudicial (art. 440-G, CNN/CNJ — Prov. 150/2023).

## A — ANÁLISE PRELIMINAR DE VIABILIDADE

- Existe contrato de promessa de compra e venda, cessão ou instrumento equivalente (ainda que denominado "recibo", "contrato particular" ou "termo de quitação")?  
*O nome do documento não importa — o que vale é o conteúdo: partes, objeto e preço.* **OBRIGATÓRIO**
- O contrato contém os elementos essenciais: partes identificadas, imóvel identificável e preço?  
*Art. 440-B do CNN/CNJ: prevalece a intenção sobre o sentido literal. Instrumento incompleto pode ser aceito se houver segurança suficiente.* **OBRIGATÓRIO**
- O contrato NÃO possui cláusula de arrependimento exercitável?  
*Exceção: loteamentos (art. 25, Lei 6.766/79) e incorporações (art. 32, Lei 4.591/64) com prazo de carência já decorrido podem ter cláusula de arrependimento e ainda assim admitir adjudicação.* **OBRIGATÓRIO**
- O imóvel possui matrícula ou transcrição no Registro de Imóveis?  
*Sem matrícula o procedimento cabível é a usucapião, não a adjudicação compulsória.* **OBRIGATÓRIO**
- O requerente tem legitimidade: é promitente comprador, cessionário, sucessor ou promitente vendedor (adjudicação inversa)?  
*Art. 440-C do CNN/CNJ; art. 1.715 do CN-TJ-PE.* **OBRIGATÓRIO**
- O requerente está assistido por advogado com procuração específica para o ato?  
*Representação obrigatória. Hipossuficientes: Defensoria Pública.* **OBRIGATÓRIO**
- Verificada a competência territorial: sem diligência ao imóvel, a escolha do Tabelião é LIVRE; com diligência, deve ser o do município do imóvel.  
*Art. 440-F do CNN/CNJ. Diferença fundamental em relação à usucapião extrajudicial.* **OBRIGATÓRIO**
- Se o procedimento extrajudicial for inviável, o Tabelião orientou o requerente sobre as alternativas (via judicial / escritura)?  
*Art. 440-G, §1º do CNN/CNJ.* **RECOMENDADO**

## B — DOCUMENTOS A EXAMINAR ANTES DA LAVRATURA

- Instrumento contratual de base — original ou cópia autenticada.  
*Promessa de compra e venda, cessão, instrumento de sucessão ou equivalente.* **OBRIGATÓRIO**
- Cadeia completa de cessões e sucessões, se houver: TODOS os instrumentos intermediários apresentados e examinados.  
*Falta de um elo na cadeia é causa de qualificação negativa no RI.* **OBRIGATÓRIO**
- Documentos de identificação do requerente e cônjuge/companheiro: RG, CPF, certidão de casamento ou comprovante de união estável.  
*Verificar estado civil ao TEMPO DO CONTRATO, não o atual.* **OBRIGATÓRIO**
- Procuração com poderes específicos para adjudicação compulsória extrajudicial.  
*Outorgada pelo requerente e cônjuge, se necessário.* **OBRIGATÓRIO**
- Prova da quitação integral do preço — rol exemplificativo:  
*Recibos assinados · Comprovantes bancários (PIX, TED, depósito, cheque) · Mensagens de WhatsApp/e-mail confirmando recebimento · Declaração de IR do vendedor · Escritura de quitação · Prescrição da pretensão de cobrança.* **OBRIGATÓRIO**
- Prova do inadimplemento/impossibilidade do requerido:  
*Recusa expressa (mensagem, e-mail) · Certidão de óbito · Certidão de extinção da PJ · Declaração de endereço desconhecido · Incapacidade civil documentada.* **OBRIGATÓRIO**

- Certidão de matrícula atualizada do imóvel.  
*Verificar titularidade, ônus, gravames e eventual indisponibilidade.* **OBRIGATÓRIO**
- Valor venal do imóvel segundo a legislação municipal (IPTU) ou rural (ITR/NIRF).  
*Base de cálculo dos emolumentos da ata (ata "com valor econômico" — art. 440-AM CNN/CNJ).* **OBRIGATÓRIO**
- Certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel e do domicílio do requerente.  
*Devem demonstrar ausência de litígio sobre o contrato.  
Art. 216-B, §1º, IV, LRP.* **OBRIGATÓRIO**
- Se imóvel rural: NIRF, CCIR, ITR e CAR. Se terreno de marinha: CAT (Certidão de Autorização de Transferência) da SPU. **OBRIGATÓRIO**

## C — CONSULTAS OBRIGATÓRIAS ANTES DA LAVRATURA

- Consulta à CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens) em nome de TODOS os titulares e cedentes envolvidos.  
*Registrar o resultado e o código HASH na ata — art. 14 do Provimento CNJ 39/2014. A consulta é obrigatória mesmo que não haja indício de indisponibilidade.* **OBRIGATÓRIO**
- Análise do resultado da CNIB: se há indisponibilidade, alertar o requerente.  
*REGRA GERAL (art. 440-AH CNN/CNJ): processo tramita, mas registro condicionado ao cancelamento. EXCEÇÃO PERNAMBUCANA (art. 1.726, §1º, CN-TJ-PE): se quitação ou registro da promessa forem ANTERIORES à indisponibilidade, o registro pode ser feito sem cancelamento prévio.* **OBRIGATÓRIO**
- Verificação no e-Notariado/CENSEC: outros atos notariais ou procurações relacionados ao imóvel ou às partes.  
*Prevenção de fraudes e identificação de atos conflitantes.* **OBRIGATÓRIO**

## D — CONTEÚDO OBRIGATÓRIO DA ATA (art. 440-G, CNN/CNJ)

- Qualificação completa do requerente e do advogado.  
*Nome, CPF, RG, estado civil (à época do contrato), profissão, endereço, nº OAB.* **OBRIGATÓRIO**
- Referência à matrícula ou transcrição do imóvel — número, cartório, comarca — e descrição com ônus e gravames existentes.  
*Inciso I do art. 440-G. Para imóvel urbano matriculado: pode limitar-se à identificação/denominação e endereço (§3º). Para imóvel rural: incluir NIRF, CCIR, ITR e CAR.* **OBRIGATÓRIO**
- Identificação de TODOS os atos e negócios jurídicos que fundamentam a adjudicação — histórico completo de cessões e sucessões.  
*Inciso II do art. 440-G. Relação de todos os figurantes nos instrumentos.* **OBRIGATÓRIO**
- Prova do adimplemento integral do preço — descrição e reprodução/anexação dos documentos comprobatórios.  
*Inciso III do art. 440-G. Descrever cada parcela, data e meio de pagamento.* **OBRIGATÓRIO**
- Identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido e verificação de seu inadimplemento.  
*Inciso IV do art. 440-G. O que deveria ter feito (assinar a escritura) e por que não fez.* **OBRIGATÓRIO**
- Valor venal do imóvel na data do requerimento, segundo a legislação local.  
*Inciso V do art. 440-G. Base de cálculo dos emolumentos.* **OBRIGATÓRIO**
- Pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro.  
*Inciso VI do art. 440-G.* **OBRIGATÓRIO**
- Declaração expressa de que a ata NÃO tem valor de título de propriedade, prestando-se apenas à instrução do pedido junto ao RI.  
*§2º do art. 440-G. Pode ser aproveitada em processo judicial.* **OBRIGATÓRIO**
- Resultado da consulta à CNIB: código HASH e data/hora da consulta.  
*Art. 14 do Provimento CNJ 39/2014. Dispensado o arquivamento físico do resultado.* **OBRIGATÓRIO**

- Declaração do requerente de ciência das consequências e da responsabilidade civil e criminal por declaração falsa.  
*Crime de falsidade ideológica — art. 299 do Código Penal.* **OBRIGATÓRIO**
- Declaração do advogado de que prestou assistência jurídica e acompanhou a lavratura da ata.  
*Indispensável para comprovar a representação obrigatória.* **OBRIGATÓRIO**
- Alerta às testemunhas, se houver, sobre o crime de falsa afirmação.  
*§5º do art. 440-G. Testemunhas não são obrigatórias — mas quando presentes, devem ser alertadas.* **RECOMENDADO**

## E — VERIFICAÇÕES FINAIS ANTES DE ASSINAR

- A ata descreve ou reproduz todos os documentos apresentados, com imagens ou referências identificadoras?  
*Documentos sem descrição podem ser questionados pelo Registrador de Imóveis.* **OBRIGATÓRIO**
- Consta referência expressa à Súmula 239 do STJ, quando o contrato não foi registrado no Cartório de Imóveis?  
*O registro prévio da promessa NÃO é condição para a adjudicação.* **OBRIGATÓRIO**
- A ata menciona o estado do registro/não registro do contrato na matrícula e os efeitos disso?  
*Contrato registrado → direito real; não registrado → direito pessoal (mas igualmente válido para a adjudicação, por força da Súmula 239 STJ).* **OBRIGATÓRIO**
- A ata foi lida em voz alta ao requerente e ao advogado antes de assinar?  
*Requisito formal de validade do ato notarial.* **OBRIGATÓRIO**
- O ato foi lançado no Livro de Notas e receberá registro na CENSEC no prazo legal?  
*Art. 7º do Provimento CNJ 18/2012. Prazo: até o 5º dia útil do mês seguinte.* **OBRIGATÓRIO**
- Verificar necessidade de informação ao COAF (se operação suspeita) e emissão de DOI à Receita Federal.  
*DOI obrigatória para operações imobiliárias acima do valor mínimo legal.* **OBRIGATÓRIO**
- Emolumentos calculados com base no valor venal declarado — ata classificada como "com valor econômico"?  
*Art. 440-AM do CNN/CNJ. Enquanto não houver lei estadual específica, aplica-se a tabela da usucapião extrajudicial.* **OBRIGATÓRIO**

Tabelião / Escrevente Autorizado: \_\_\_\_\_

Processo nº (interno): \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Livro: \_\_\_\_ Folha: \_\_\_\_

## 02

## CHECKLIST — REGISTRO DE IMÓVEIS

Verificação pelo Oficial / Escrevente na qualificação registral · Art. 216-B, LRP · Arts. 440-K a 440-AM, CNN/CNJ · Arts. 1.715 a 1.727-A, CN-TJ-PE

## Destinação

Este checklist é para uso no REGISTRO DE IMÓVEIS. Cobre desde o protocolo do requerimento até o deferimento e registro final. Base: art. 216-B da LRP; arts. 440-K a 440-AM do CNN/CNJ; arts. 1.715 a 1.727-A do CN-TJ-PE.

## A — ANÁLISE PRÉVIA DA LEGITIMIDADE E COMPETÊNCIA

- Este Ofício de RI é competente? Deve ser o da situação atual do imóvel.  
*Art. 440-E do CNN/CNJ. Se o registro ainda estiver em RI anterior, o requerente apresentará certidão daquela serventia.* **OBRIGATÓRIO**
- O requerente tem legitimidade ativa para o pedido?  
*Promitente comprador · cessionário · sucessor · promitente vendedor (adjudicação inversa).  
Art. 440-C do CNN/CNJ; art. 1.715 do CN-TJ-PE.* **OBRIGATÓRIO**
- O requerente está representado por advogado com procuração específica?  
*Representação obrigatória. Defensoria Pública é legitimada para hipossuficientes.* **OBRIGATÓRIO**
- O requerimento atende aos requisitos do art. 440-L do CNN/CNJ? (identificação e endereço das partes, CPF/CNPJ, pedido expresso)  
*Verificar se constam todos os dados dos requerentes e requeridos.* **OBRIGATÓRIO**

## B — VERIFICAÇÃO DA ATA NOTARIAL

- A ata notarial foi lavrada por Tabelião de Notas competente?  
*Livre escolha, SALVO se houver diligência ao imóvel (neste caso: município do imóvel).  
Art. 440-F do CNN/CNJ.* **OBRIGATÓRIO**
- A ata contém todos os requisitos do art. 440-G do CNN/CNJ?  
*I – Matrícula e descrição com ônus/gravames · II – Histórico de cessões e figurantes · III – Prova da quitação · IV – Inadimplemento do requerido · V – Valor venal · VI – Pedido de deferimento e registro.* **OBRIGATÓRIO**
- A ata declara expressamente que NÃO é título de propriedade?  
*§2º do art. 440-G. Requisito formal essencial.* **OBRIGATÓRIO**
- A ata contém o resultado da consulta à CNIB com código HASH?  
*Art. 14 do Provimento CNJ 39/2014. Obrigatório na lavratura do ato notarial.* **OBRIGATÓRIO**
- A ata descreve ou reproduz todos os documentos apresentados?  
*Documentos apenas mencionados sem descrição/imagem podem prejudicar a qualificação.* **OBRIGATÓRIO**
- O advogado declarou na ata que prestou assistência jurídica?  
*Comprovação da representação obrigatória.* **OBRIGATÓRIO**

## C — DOCUMENTOS DO REQUERIMENTO

- Ata notarial (obrigatória — art. 216-B, III, LRP + art. 440-M CNN/CNJ). **OBRIGATÓRIO**
- Instrumento contratual de base — original ou cópia autenticada.  
*Promessa de compra e venda, cessão ou instrumento que comprove a sucessão.* **OBRIGATÓRIO**
- Todos os instrumentos intermediários da cadeia de cessões, se houver.  
*Princípio da continuidade — cada elo da cadeia deve estar documentado.* **OBRIGATÓRIO**
- Certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, demonstrando ausência de litígio.  
*Art. 216-B, §1º, IV, LRP. Prazo de validade: verificar.* **OBRIGATÓRIO**
- Procuração com poderes específicos — do requerente (e cônjuge, se necessário). **OBRIGATÓRIO**

- Documentos de identidade do requerente: RG, CPF. E do cônjuge, se casado no regime que exige outorga. **OBRIGATÓRIO**
- Certidão de matrícula atualizada do imóvel, se não obtida pelo próprio RI. **OBRIGATÓRIO**

## D — ANÁLISE DO CONTRATO BASE

- O contrato identifica as partes, o imóvel (ainda que por descrição aproximada) e o preço?  
*Art. 440-B do CNN/CNJ: ausência de alguns elementos de especialidade não impede o procedimento se houver segurança na identificação.* **OBRIGATÓRIO**
- O contrato NÃO contém cláusula de arrependimento eficaz?  
*Exceção: loteamentos e incorporações com prazo já decorrido. Cláusula sem exercício após quitação total pode ser considerada ineficaz.* **OBRIGATÓRIO**
- A prova de quitação é hábil e suficiente?  
*Verificar: recibos, comprovantes bancários, mensagens eletrônicas, declaração de IR, presunção pela última parcela (art. 322 CC), prescrição (certidões negativas).* **OBRIGATÓRIO**
- Se houver cadeia de cessões: a continuidade entre os instrumentos está comprovada?  
*Cada cessão deve estar documentada, de modo a ligar o requerente ao contrato original.* **OBRIGATÓRIO**
- O estado civil do requerente à época do contrato exige outorga conjugal?  
*Verificar: regime de bens + estado civil NA DATA DO CONTRATO, não na data do pedido.* **OBRIGATÓRIO**
- O imóvel exige documentação especial?  
*Imóvel rural: CCIR/ITR. Terreno de marinha: CAT/SPU. Unidade em condomínio: sem necessidade de certidão condominial (art. 440-AJ CNN/CNJ).* **OBRIGATÓRIO**

## E — APÓS A NOTIFICAÇÃO — VERIFICAÇÃO DO RESULTADO

- A notificação foi efetivada pelo meio adequado?  
*Pessoal · por carta com AR · por e-mail (se aceite) · por edital (endereço desconhecido ou após tentativas frustradas — art. 440-X CNN/CNJ).* **OBRIGATÓRIO**
- O prazo de 15 dias foi observado?  
*Contado da efetiva entrega/publicação da notificação.* **OBRIGATÓRIO**
- Qual foi o resultado da notificação?  
**✓** Concordou → encaminhar para lavratura de escritura definitiva, encerrar o procedimento. **■** Silenciou → deferir, desde que documentos em ordem. **X** Impugnou → avaliar se a impugnação é fundamentada (encerra) ou injustificada (pode prosseguir). **OBRIGATÓRIO**
- Se houver impugnação: ela é juridicamente fundamentada (fato ou direito) ou é mera recusa sem argumento?  
*Impugnação injustificada: pode-se prosseguir com o deferimento. Impugnação fundamentada: encerrar o extrajudicial e orientar a via judicial.* **OBRIGATÓRIO**
- Se o requerido for pessoa jurídica extinta, falecida ou em local incerto: a notificação foi feita por edital conforme art. 440-X do CNN/CNJ? **OBRIGATÓRIO**

## F — QUALIFICAÇÃO FINAL E REGISTRO

- Verificar a matrícula: há ônus ou gravames que impeçam a adjudicação?  
*Gravames que não vedem disposição voluntária (hipoteca, penhora, alienação fiduciária) não obstam a adjudicação — permanecem na matrícula após o registro.*  
*Art. 440-AG do CNN/CNJ.* **OBRIGATÓRIO**
- Verificar indisponibilidade na matrícula.  
*REGRA GERAL: registro condicionado ao cancelamento (art. 440-AH CNN/CNJ). EXCEÇÃO PE: se quitação/registo da promessa for ANTERIOR à indisponibilidade, o registro pode ser feito sem cancelamento prévio (art. 1.726, §1º, CN-TJ-PE).* **OBRIGATÓRIO**
- O imóvel integra massa falida ou recuperação judicial?  
*É adjudicável se o negócio for ANTERIOR ao reconhecimento judicial da falência, ressalvados os arts. 129 e 130 da Lei 11.101/2005 (atos ineficazes/ação revocatória).*  
*Art. 440-AK do CNN/CNJ.* **OBRIGATÓRIO**

O ITBI foi recolhido e a guia homologada apresentada?  
*O Oficial notifica o requerente. Prazo: 5 dias úteis (art. 440-AL CNN/CNJ). Sem ITBI quitado, o registro não pode ser lavrado.*

OBRIGATÓRIO

Os emolumentos foram calculados e recolhidos corretamente?  
*Protocolo: 50% da tabela de usucapião (base: valor venal). Registro: 50% restantes, após ITBI quitado.*

OBRIGATÓRIO

Após o registro: expedir certidão de inteiro teor da matrícula atualizada ao requerente?  
*Art. 1.726, §2º, CN-TJ-PE: antes do registro (se houver indisponibilidade não cancelada), pode ser expedida certidão do deferimento para que o requerente possa providenciar o cancelamento.*

RECOMENDADO

Oficial / Escrevente responsável: \_\_\_\_\_

Número da prenotação: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Matrícula nº: \_\_\_\_\_ Registro nº R- \_\_\_\_\_

## 03

## MODELO DE ATA NOTARIAL

Minuta adaptada ao Provimento CNJ 150/2023 e ao Código de Normas do TJ-PE - Art. 440-G, CNN/CNJ

**Sobre este modelo:** Esta minuta é baseada nas exigências do art. 440-G do CNN/CNJ (Prov. 150/2023) e do CN-TJ-PE. Os campos em colchetes [ ] devem ser preenchidos com os dados do caso concreto. O Tabelião deve adaptar o texto à situação específica apresentada, incluindo variações para óbito, PJ extinta, cessões, etc.

## ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Que solicita(m) [NOME COMPLETO DO(S) REQUERENTE(S)], na forma abaixo:

SAIBAM quantos este público instrumento de **ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL** virem que, nesta cidade de **Sirinhaém**, Estado de **Pernambuco**, neste **Cartório Márcio Gonzalez — Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Sirinhaém**, situado na [endereço do cartório], perante mim, [nome do Tabelião/Escrivente Autorizado], comparece como REQUERENTE:

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do RG nº [\_\_\_\_], [órgão expedidor/UF], inscrito(a) no CPF sob o nº [\_\_\_\_], residente e domiciliado(a) na [endereço completo], assistido(a) juridicamente pelo(a) advogado(a) Dr.(a) [NOME DO ADVOGADO], [nacionalidade], [estado civil], inscrito(a) na OAB/PE sob o nº [\_\_\_\_], com escritório profissional na [endereço]. **Reconheço a identidade e a capacidade do(s) comparecente(s) para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé.**

Então, pelo(a) REQUERENTE, com assistência jurídica do(a) ilustre advogado(a) acima nomeado(a), me foi requerida a lavratura do presente instrumento público, como meio de prova para instruir o procedimento previsto no **art. 216-B da Lei n. 6.015/1973**, inserido pela Lei n. 14.382/2022, e regulamentado pelo **Provimento CNJ n. 150/2023**, sendo o(a) REQUERENTE esclarecido(a) quanto ao procedimento e seus efeitos. Neste ato foram verificados os seguintes documentos e fatos:

### 1 | DO IMÓVEL OBJETO DA ADJUDICAÇÃO

O imóvel objeto do procedimento encontra-se descrito na **matrícula nº [\_\_\_\_]**, do [\_\_\_\_] Oficial de Registro de Imóveis de [comarca/município], assim descrito: "[transcrever a descrição constante da matrícula]". Inscrição imobiliária municipal (IPTU) nº [\_\_\_\_] [ou, se rural: NIRF nº [\_\_\_\_] / CCIR nº [\_\_\_\_]]. Consta da matrícula os seguintes ônus, gravames e averbações: [descrever ou consignar "nenhum gravame consta da matrícula"]. O imóvel encontra-se registrado em nome de [NOME DO PROPRIETÁRIO TABULAR], conforme o registro [Rxx] da matrícula.

### 2 | DO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO

O(A) REQUERENTE apresentou [contrato particular de promessa de compra e venda / instrumento de cessão de direitos / outro — especificar], datado de [data], celebrado entre [NOME DO VENDEDOR/CEDENTE], como [promitente vendedor/cedente], e [NOME DO COMPRADOR/CESSIONÁRIO], como [promitente comprador/cessionário]. O instrumento [está / não está] registrado na matrícula do imóvel. Nos termos da **Súmula 239 do STJ** e do **art. 216-B, §2º, da LRP**, o prévio registro do compromisso não é condição para o deferimento da adjudicação compulsória.

[SE HOUVER CADEIA DE CESSÕES: Descrever o histórico completo de cessões, indicando datas, cedentes, cessionários e o instrumento de cada transferência, de modo a estabelecer a continuidade entre o contrato original e o requerente atual. Incluir imagens ou referências de cada instrumento.]

### 3 | DA QUALIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO TABULAR (REQUERIDO)

[NOME COMPLETO], [qualificação completa].

[SE FALECIDO: O Sr./A Sra. [NOME] faleceu em [data], conforme Certidão de Óbito apresentada, lavrada sob matrícula nº [\_\_\_\_], pelo Cartório de [nome/cidade]. Seus herdeiros são: [nomes e qualificações]. Não há inventário aberto / O inventário encontra-se em curso nos autos nº [\_\_\_\_], sendo inventariante [nome e qualificação].]

[SE PESSOA JURÍDICA EXTINTA: A empresa [NOME], inscrita no CNPJ nº [\_\_\_\_], encontra-se extinta/baixada, conforme comprovante da Receita Federal apresentado, datado de [data]. O último administrador registrado era [nome e qualificação].]

### 4 | DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO

O valor total do negócio jurídico foi de R\$ [\_\_\_\_] ([valor por extenso]). O(A) REQUERENTE declara, sob as penas da lei, ciente da responsabilidade civil e criminal em caso de declaração falsa, que o preço foi integralmente quitado, na forma seguinte: [descrever as parcelas, datas e meios de pagamento — cheques, TED, PIX, recibos, etc., com imagens ou referências dos documentos comprobatórios].

[SE QUITAÇÃO PELA ÚLTIMA PARCELA COM PRESUNÇÃO (art. 322 CC): "Apresentado comprovante de pagamento da última parcela de R\$ [\_\_\_\_], em [data], presume-se a quitação integral das anteriores, nos termos do art. 322 do Código Civil e do art. 464, §1º, do CN-TJ-PE."]

[SE QUITAÇÃO POR PRESCRIÇÃO: "A pretensão ao recebimento de quaisquer valores encontra-se prescrita, conforme se depreende da análise do contrato de [data] e das certidões dos distribuidores forenses negativas apresentadas, nos termos do art. 464, §2º, do CN-TJ-PE."]

## 5 | DO INADIMPLEMENTO DO REQUERIDO

O(A) REQUERENTE declara que, não obstante a quitação integral do preço, o(a) [promitente vendedor(a) / cedente / seus herdeiros / representantes] [recusou-se expressamente a / não compareceu para / está impossibilitado(a) de] outorgar o título definitivo de transferência da propriedade, pelo(s) seguinte(s) motivo(s): [descrever — recusa expressa, óbito, extinção da PJ, incapacidade, paradeiro desconhecido, etc.]. [Inserir imagens ou descrições dos documentos que comprovam o inadimplemento — mensagens, notificações anteriores, certidão de óbito, etc.]

## 6 | DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

O valor venal do imóvel, segundo a legislação municipal/estadual, é de R\$ [\_\_\_\_] ([valor por extenso]), conforme [guia do IPTU / avaliação municipal / declaração do NIRF — especificar]. Este valor é indicado para fins de cálculo dos emolumentos da ata notarial e do ITBI devido ao Município.

## 7 | DAS CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES FORENSES

O(A) REQUERENTE apresenta as seguintes certidões, que demonstram a **inexistência de litígio** sobre o presente negócio jurídico (art. 216-B, §1º, IV, LRP): **a)** Certidão da Justiça Estadual da comarca de situação do imóvel; **b)** Certidão da Justiça Estadual do domicílio do(a) requerente; **c)** Certidão da Justiça Federal da seção judiciária da comarca do imóvel; **d)** Certidão da Justiça Federal do domicílio do(a) requerente.

## 8 | DO ITBI

O(A) REQUERENTE declara estar ciente de que o **ITBI — Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis** será exigido pelo Oficial do Registro de Imóveis após o deferimento do pedido, devendo ser recolhido no prazo de **5 (cinco) dias úteis** da respectiva notificação, conforme o **art. 440-AL do CNN/CNJ**. O valor do imposto incidirá sobre o valor venal acima declarado, conforme a legislação municipal aplicável.

## 9 | DA CONSULTA À CNIB

Conforme determina o **art. 14 do Provimento CNJ n. 39/2014**, foi realizada, nesta data, consulta à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens — CNIB**, em nome do(a) proprietário(a) tabular **[NOME, CPF]**, com o seguinte resultado: **[NEGATIVO / POSITIVO — descrever]**. Código HASH: [\_\_\_\_], gerado às [hora], em [data].

[SE HOUVER INDISPONIBILIDADE: "Verificada indisponibilidade inscrita em [data], o(a) REQUERENTE é alertado(a) de que o registro da adjudicação ficará condicionado ao cancelamento desta restrição, salvo se a quitação do preço ou o registro da promessa for anterior à data da inscrição da indisponibilidade, nos termos do art. 1.726, §1º, do CN-TJ-PE, hipótese em que o registro poderá ser efetuado sem o cancelamento prévio."]

## 10 | DA PROCURAÇÃO AO ADVOGADO

O(A) REQUERENTE outorga ao(à) Dr.(a) **[NOME DO ADVOGADO]**, acima qualificado(a), poderes específicos para representá-lo(a) em todos os atos relacionados ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial perante o Cartório Márcio Gonzalez e junto ao Registro de Imóveis competente, podendo assinar requerimentos, receber intimações, alegar, atestar, requerer, concordar, discordar, desistir, suscitar dúvida e praticar todos os atos necessários ao êxito do procedimento, inclusive representar o(a) outorgante em juízo, caso o procedimento seja convertido à via judicial, conferindo-lhe os poderes da cláusula "ad judicium" e "ad extra".

[Ou: "Conforme procuração pública/particular com firma reconhecida apresentada neste ato, cujo teor fica incorporado a esta ata."]

## 11 | DECLARAÇÕES FINAIS

Finalmente, o(a) REQUERENTE e seu(sua) advogado(a) declaram que:

**11.1** Todas as declarações prestadas nesta Ata Notarial são verdadeiras, estando cientes das sanções cíveis e criminais, inclusive pelo crime de falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal), em caso de declaração falsa;

**11.2** Requerem ao(à) Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a prática de todos os atos registrais necessários ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015/1973;

**11.3** Estão cientes de que a presente Ata Notarial NÃO tem valor de título de propriedade, prestando-se exclusivamente à instrução do pedido de adjudicação compulsória perante o Cartório de Registro de Imóveis, e que poderá ser aproveitada como meio de prova em eventual processo judicial (art. 440-G, §2º, CNN/CNJ);

**11.4** O(A) advogado(a) declara que prestou assistência jurídica ao(à) REQUERENTE e que acompanhou integralmente a lavratura da presente Ata Notarial.

## 12 | REGISTROS COMPLEMENTARES

Este ato notarial será informado à **CENSEC — Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados**, no prazo legal, conforme art. 7º do Provimento CNJ n. 18/2012. Será emitida **DOI — Declaração de Operações Imobiliárias** à Receita Federal, nos termos da legislação aplicável. [Se operação suspeita: proceder à informação ao COAF.]

*E assim, me pediu que lavrasse o presente instrumento em meu Livro de Atas Notariais, o qual sendo por mim lido, em voz alta, ao(à) REQUERENTE e a seu(sua) advogado(a), por estes foi aprovado e assinado, juntamente comigo. Tudo constatado mediante verificação pessoal de todas as declarações e documentos apresentados, os quais ficam arquivados nesta Serventia.*

Sirinhaém/PE, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

\_\_\_\_\_  
[NOME DO TABELIÃO /  
ESCREVENTE AUTORIZADO] Tabelião de Notas / Escrevente  
Autorizado(a) Cartório Márcio Gonzalez — Sirinhaém/PE

\_\_\_\_\_  
[NOME DO REQUERENTE]  
Requerente

\_\_\_\_\_  
[NOME DO  
CÔNJUGE/COMPANHEIRO] Cônjuge / Companheiro(a) do  
Requerente (se aplicável)

\_\_\_\_\_  
[NOME DO ADVOGADO]  
— OAB/PE nº [\_\_\_\_] Advogado(a)

**CONTROLE INTERNO** — Livro nº \_\_\_\_ | Ato nº \_\_\_\_ | Folhas \_\_\_\_ a \_\_\_\_ | Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ | Emolumentos: R\$ \_\_\_\_ | DOI:  Sim  
 Não | CENSEC: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_