

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Checklists operacionais · Modelo de ata notarial · Cartório Márcio Gonzalez · Sirinhaém-PE

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

Minuta completa — Itens 1 a 12

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")? **OBRIGATÓRIO**
O nome do documento não importa — o que vale é o conteúdo: partes, objeto e preço.
- O contrato contém os elementos essenciais:** partes identificadas, imóvel identificável e preço? **OBRIGATÓRIO**
Art. 440-B do CNN/CNJ: prevalece a intenção sobre o sentido literal. Instrumento incompleto pode ser aceito se houver segurança suficiente.
- O contrato NÃO possui cláusula de arrependimento exercitável?** **OBRIGATÓRIO**
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.
- O imóvel possui matrícula ou transcrição** no Registro de Imóveis? **OBRIGATÓRIO**
Sem matrícula o procedimento cabível é a usucapião, não a adjudicação compulsória.
- O requerente tem legitimidade:** é promitente comprador, cessionário, sucessor ou promitente vendedor (adjudicação inversa)? **OBRIGATÓRIO**
Art. 440-C do CNN/CNJ; art. 1.715 do CN-TJ-PE.
- O requerente está assistido por advogado** com procuração específica para o ato? **OBRIGATÓRIO**
Representação obrigatória. Hipossuficientes: Defensoria Pública.

- Verificada a competência territorial:** sem diligência ao imóvel, a escolha do Tabelião é LIVRE; com diligência, deve ser o do município do imóvel. **OBRIGATÓRIO**
Art. 440-F do CNN/CNJ. Diferença fundamental em relação à usucapião extrajudicial.
- Se o procedimento extrajudicial for inviável,** o Tabelião orientou o requerente sobre as alternativas (via judicial / escritura)? **RECOMENDADO**
Art. 440-G, §1º do CNN/CNJ.

B DOCUMENTOS A EXAMINAR ANTES DA LAVRATURA

- Instrumento contratual de base** — original ou cópia autenticada. **OBRIGATÓRIO**
Promessa de compra e venda, cessão, instrumento de sucessão ou equivalente.
- Cadeia completa de cessões e sucessões,** se houver: TODOS os instrumentos intermediários apresentados e examinados. **OBRIGATÓRIO**
Falta de um elo na cadeia é causa de qualificação negativa no RI.
- Documentos de identificação do requerente e cônjuge/companheiro:** RG, CPF, certidão de casamento ou comprovante de união estável. **OBRIGATÓRIO**
Verificar estado civil ao TEMPO DO CONTRATO, não o atual.
- Procuração com poderes específicos** para adjudicação compulsória extrajudicial. **OBRIGATÓRIO**
Outorgada pelo requerente e cônjuge, se necessário.
- Prova da quitação integral do preço** — rol exemplificativo: **OBRIGATÓRIO**
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.
- Prova do inadimplemento/impossibilidade do requerido:** **OBRIGATÓRIO**
Recusa expressa (mensagem, e-mail) · Certidão de óbito · Certidão de extinção da PJ · Declaração de endereço desconhecido · Incapacidade civil documentada.
- Certidão de matrícula atualizada** do imóvel. **OBRIGATÓRIO**
Verificar titularidade, ônus, gravames e eventual indisponibilidade.
- Valor venal do imóvel** segundo a legislação municipal (IPTU) ou rural (ITR/NIRF). **OBRIGATÓRIO**
Base de cálculo dos emolumentos da ata (ata "com valor econômico" — art. 440-AM CNN/CNJ).
- Certidões dos distribuidores forenses** da comarca do imóvel e do domicílio do requerente. **OBRIGATÓRIO**
Devem demonstrar ausência de litígio sobre o contrato. Art. 216-B, §1º, IV, LRP.
- 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. **OBRIGATÓRIO**
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.
- Análise do resultado da CNIB:** se há indisponibilidade, alertar o requerente. **OBRIGATÓRIO**
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.

- Verificação no e-Notariado/CENSEC:** outros atos notariais ou procurações relacionados ao imóvel ou às partes. **OBRIGATÓRIO**
Prevenção de fraudes e identificação de atos conflitantes.

D CONTEÚDO OBRIGATÓRIO DA ATA (ART. 440-G, CNN/CNJ)

- Qualificação completa do requerente e do advogado.** **OBRIGATÓRIO**
Nome, CPF, RG, estado civil (à época do contrato), profissão, endereço, nº OAB.
- Referência à matrícula ou transcrição do imóvel** — número, cartório, comarca — e descrição com ônus e gravames existentes. **OBRIGATÓRIO**
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.
- Identificação de TODOS os atos e negócios jurídicos** que fundamentam a adjudicação — histórico completo de cessões e sucessões. **OBRIGATÓRIO**
Inciso II do art. 440-G. Relação de todos os figurantes nos instrumentos.
- Prova do adimplemento integral do preço** — descrição e reprodução/anexação dos documentos comprobatórios. **OBRIGATÓRIO**
Inciso III do art. 440-G. Descrever cada parcela, data e meio de pagamento.
- Identificação das providências** que deveriam ter sido adotadas pelo requerido e verificação de seu inadimplemento. **OBRIGATÓRIO**
Inciso IV do art. 440-G. O que deveria ter feito (assinar a escritura) e por que não fez.
- Valor venal do imóvel** na data do requerimento, segundo a legislação local. **OBRIGATÓRIO**
Inciso V do art. 440-G. Base de cálculo dos emolumentos.
- Pedido de deferimento** da adjudicação compulsória e de lavratura do registro. **OBRIGATÓRIO**
Inciso VI do art. 440-G.
- Declaração expressa de que a ata NÃO tem valor de título de propriedade**, prestando-se apenas à instrução do pedido junto ao RI. **OBRIGATÓRIO**
§2º do art. 440-G. Pode ser aproveitada em processo judicial.
- Resultado da consulta à CNIB:** código HASH e data/hora da consulta. **OBRIGATÓRIO**
Art. 14 do Provimento CNJ 39/2014. Dispensado o arquivamento físico do resultado.
- Declaração do requerente** de ciência das consequências e da responsabilidade civil e criminal por declaração falsa. **OBRIGATÓRIO**
Crime de falsidade ideológica — art. 299 do Código Penal.
- Declaração do advogado** de que prestou assistência jurídica e acompanhou a lavratura da ata. **OBRIGATÓRIO**
Indispensável para comprovar a representação obrigatória.
- Alerta às testemunhas**, se houver, sobre o crime de falsa afirmação. **RECOMENDADO**
§5º do art. 440-G. Testemunhas não são obrigatórias — mas quando presentes, devem ser alertadas.

E VERIFICAÇÕES FINAIS ANTES DE ASSINAR

- A ata descreve ou reproduz todos os documentos apresentados**, com imagens ou referências identificadoras? **OBRIGATÓRIO**
Documentos sem descrição podem ser questionados pelo Registrador de Imóveis.

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

Tabelião / Escrevente Autorizado:

Data: ____ / ____ / ____

Processo nº (interno):

Livro: ____ Folha: ____

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

B VERIFICAÇÃO DA ATA NOTARIAL

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

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. **OBRIGATÓRIO**
Promessa de compra e venda, cessão ou instrumento que comprove a sucessão.

- Todos os instrumentos intermediários** da cadeia de cessões, se houver. **OBRIGATÓRIO**
Princípio da continuidade — cada elo da cadeia deve estar documentado.
- Certidões dos distribuidores forenses** da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, demonstrando ausência de litígio. **OBRIGATÓRIO**
Art. 216-B, §1º, IV, LRP. Prazo de validade: verificar.
- 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? **OBRIGATÓRIO**
Art. 440-B do CNN/CNJ: ausência de alguns elementos de especialidade não impede o procedimento se houver segurança na identificação.
- O contrato NÃO contém cláusula de arrependimento eficaz?** **OBRIGATÓRIO**
Exceção: loteamentos e incorporações com prazo já decorrido. Cláusula sem exercício após quitação total pode ser considerada ineficaz.
- A prova de quitação é hábil e suficiente?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar: recibos, comprovantes bancários, mensagens eletrônicas, declaração de IR, presunção pela última parcela (art. 322 CC), prescrição (certidões negativas).
- Se houver cadeia de cessões:** a continuidade entre os instrumentos está comprovada? **OBRIGATÓRIO**
Cada cessão deve estar documentada, de modo a ligar o requerente ao contrato original.
- O estado civil do requerente à época do contrato** exige outorga conjugal? **OBRIGATÓRIO**
Verificar: regime de bens + estado civil NA DATA DO CONTRATO, não na data do pedido.
- O imóvel exige documentação especial?** **OBRIGATÓRIO**
Imóvel rural: CCIR/ITR. Terreno de marinha: CAT/SPU. Unidade em condomínio: sem necessidade de certidão condominial (art. 440-AJ CNN/CNJ).

E APÓS A NOTIFICAÇÃO — VERIFICAÇÃO DO RESULTADO

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

- 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? **OBRIGATÓRIO**
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.
- Verificar indisponibilidade na matrícula.** **OBRIGATÓRIO**
REGRA GERAL: registro condicionado ao cancelamento (art. 440-AH CNN/CNJ). EXCEÇÃO PE: se quitação/registro da promessa for ANTERIOR à indisponibilidade, o registro pode ser feito sem cancelamento prévio (art. 1.726, §1º, CN-TJ-PE).
- O imóvel integra massa falida ou recuperação judicial?** **OBRIGATÓRIO**
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.
- O ITBI foi recolhido e a guia homologada apresentada?** **OBRIGATÓRIO**
O Oficial notifica o requerente. Prazo: 5 dias úteis (art. 440-AL CNN/CNJ). Sem ITBI quitado, o registro não pode ser lavrado.
- Os emolumentos foram calculados e recolhidos corretamente?** **OBRIGATÓRIO**
Protocolo: 50% da tabela de usucapião (base: valor venal). Registro: 50% restantes, após ITBI quitado.
- Após o registro:** expedir certidão de inteiro teor da matrícula atualizada ao requerente? **RECOMENDADO**
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.

Oficial / Escrevente responsável:

Data: ____ / ____ / ____

Número da prenotação:

Matrícula nº: _____ Registro nº R-_____

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/Escrevente 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 [____º] 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 [____]]. Constam 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 HOVER 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 judícia" 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 / ESCRIVENTE 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: __/__/____

Uso interno da serventia · Não substitui consulta direta às normas aplicáveis