

Adjudicação

A adjudicação é ato judicial que estabelece e declara que a propriedade imóvel deve ser transferida de seu primitivo dono para o credor, objetivando satisfazer um crédito. O registro possui natureza constitutiva, gerando direitos de domínio e posse ao credor. As sentenças de adjudicação e as cartas de adjudicação devem ser obrigatoriamente transcritas no Registro Imobiliário, para que se possa transferir efetivamente o domínio do imóvel ao adjudicatário.

A) ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Previsão Legal: artigos 15 e 16 do Decreto-Lei n. 58/1937, artigo 501 e 877 do CPC e artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil; artigos 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

Documentos necessários:

Mandado Judicial ou Carta de Adjudicação, contendo a natureza e o número do processo e a descrição do imóvel, com seu número de matrícula, na forma original ou em cópia autenticada pela Vara Judicial;

Cópia da Sentença de Adjudicação, com cópia do trânsito em julgado, autenticadas pela Vara Judicial;

Cópia da petição inicial, contendo a qualificação completa das partes, autenticada pela Vara Judicial. Caso não conste na petição a qualificação necessária ao registro, qual seja: pessoa física nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial se for o caso; pessoa jurídica o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ, poderá ser apresentada cópia autenticada de documento comprobatório;

Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM), na forma original ou em cópia autenticada pela Vara Judicial, se constante do processo;

Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR;

Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio;

Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida;

Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s);

Rua Antônio Coelho de Godoy, nº 340 – Centro – CEP: 75690-000 – Caldas Novas – GO

Fone: (64) 3453-1521 – <http://www.cartorioleandrofelix.com.br>

Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente, no caso de pessoa jurídica OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS, no caso de pessoa física;

Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;

Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;

Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito. A declaração do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida;

Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;

Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula. EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Adjudicação; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

B) ADJUDICAÇÃO – EXECUÇÃO

Previsão Legal – artigos 876 e 877 do CPC; artigos 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

Documentos necessários:

Rua Antônio Coelho de Godoy, nº 340 – Centro – CEP: 75690-000 – Caldas Novas – GO
Fone: (64) 3453-1521 – <http://www.cartorioleandrofelix.com.br>

Mandado Judicial, na forma original ou em cópia autenticada pela Vara Judicial, contendo a natureza e o número do processo;

Cópia do Auto de Adjudicação, contendo a descrição do imóvel, o número da matrícula e o valor da adjudicação, autenticadas pela Vara Judicial;

Cópia da Sentença de Adjudicação, com cópia do trânsito em julgado, autenticadas pela Vara Judicial;

Cópia da petição inicial, contendo a qualificação completa das partes, autenticada pela Vara Judicial. Caso não conste na petição a qualificação necessária ao registro, qual seja: pessoa física nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial se for o caso; pessoa jurídica o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ, poderá ser apresentada cópia autenticada de documento comprobatório;

Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM), na forma original ou em cópia autenticada pela Vara Judicial, se constante do processo;

Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR;

Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio;

Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida;

Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s);

Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente, no caso de pessoa jurídica OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS, no caso de pessoa física;

Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;

Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;

Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito. A declaração do

síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida;

Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;

Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula. EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Adjudicação; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

C) ADJUDICAÇÃO POR ÓBITO (JUDICIAL)

Previsão Legal – artigo 659 do Código de Processo Civil; artigo 72 do Código Tributário Estadual; artigo 94-A da Lei Ordinária Municipal n. 5.040/1975 (Incluído pela Lei Complementar Municipal n. 265/2014); artigos 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, p. u., da Lei n. 4.591/1964; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.

Documentos necessários:

Carta de Adjudicação, na forma original ou em cópia autenticada pela Vara Judicial, no qual deve constar, entre outros documentos: a) Cópia da petição inicial, contendo a qualificação completa das partes. Caso não conste na petição a qualificação necessária ao registro, qual seja: pessoa física nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial se for o caso; pessoa jurídica o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ, poderá ser apresentada cópia autenticada de documento comprobatório; b) natureza, número do processo e origem (unidade judicial); c) termo de inventariante e título de herdeiros; d) descrição dos imóveis objetos da partilha, citando, inclusive, as suas características e os números das matrículas;

e) avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro; f) pagamento do quinhão hereditário; g) termo(s) de cessão, se houver; h) sentença; i) certidão do trânsito em julgado; Comprovante de pagamento do ITCD (causa mortis), acompanhado do Demonstrativo de Cálculo e Documento de Arrecadação de Receita Estadual (DARE); nos casos de cessão onerosa, Comprovante de pagamento do ISTI, acompanhado do laudo de avaliação e documento de arrecadação municipal (DUAM); e nos casos de cessão gratuita, Comprovante de pagamento do ITCD (doação), acompanhado do Demonstrativo de Cálculo e Documento de Arrecadação de Receita Estadual (DARE), todos na forma original ou em cópia autenticada pela Vara Judicial, se constante do processo;

Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR;

Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio;

Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s), com firma reconhecida;

Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) transmitente(s);

Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s) OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente, no caso de pessoa jurídica OU apresentar declaração do(s) alienante(s) de que não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS, no caso de pessoa física;

Certidão de Ações Cíveis da Justiça Estadual em nome do(s) transmitente(s), da comarca de seu(s) domicílio(s) e da comarca de Goiânia/GO ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;

Certidão de Ações Cíveis da Justiça Federal em nome do(s) transmitente(s), da região de seu(s) domicílio(s) e da Justiça Federal da 1ª Região ou declaração do(s) adquirente(s), com a(s) firma(s) reconhecida(s), dispensando a apresentação das certidões;

Se o imóvel é unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito. A declaração do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo(s) adquirente(s), com firma reconhecida;

Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;

Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula.

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Adjudicação; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.