

## DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA DAR INÍCIO AO PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

(itens 462 e seguintes, do Cap. XX, das NSCGJ-SP, Tomo II - Provimento nº 58/89).

- **Petição inicial**, nos moldes do art. 319 do CPC, constando a qualificação completa: **1) pessoa física:** nome do(s) requerente(s), RG, CPF, nacionalidade, profissão, estado civil, regime de bens, existência de união estável, e endereço; **2) pessoa jurídica:** nome da empresa, CNPJ, endereço, contrato social e qualificação completa do representante legal; **3)** identificação do imóvel; **4)** o número da matrícula ou transcrição; **5)** exposição dos fatos e fundamentos jurídicos do pedido; **6)** o valor do imóvel, e a assinatura do advogado, com apresentação de procuração com poderes específicos.
  
- **O pedido deverá ser instruído com** (item 464, do Cap. XX, das NSCGJ-SP, Tomo II):
  1. instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão;
  2. documento que comprove a quitação das obrigações (art. 373, I, do CC, e art. 476, do CC);
  3. prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega da notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;
  4. ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;
  5. certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de venda do imóvel objeto do pedido (cíveis: Estadual e Federal);
  6. comprovante de pagamento do respectivo imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI);
  
- **Observação 1: Se imóvel urbano**, deve-se apresentar IPTU ou certidão de valor venal, do ano em exercício;
- **Observação 2: Se imóvel rural**, deve-se apresentar o recibo de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural), com a especialização da reserva legal (art. 29, da Lei nº 12.651/2012); **CCIR atual** (quitado), expedido pelo INCRA, e **ITR** dos últimos cinco anos (ou certidão negativa, acompanhada do último ITR), consoante alínea a, item 3, inciso II, § 1º, do artigo 176, da Lei nº 6.015/73; artigo 21 da Lei nº 9.393/96, e artigo 22 e parágrafos, da Lei nº 4.947/66, alterada pela Lei nº 10.267/2001;
- **Observação 3:** caso conste do título a existência de edificação, deverá a mesma

- ser previamente regularizada, em face do princípio da especialidade objetiva;
- **Observação 4:** deverá constar da inicial o(s) endereço(s) completo(s) dos promitentes vendedores, para fins de notificação;
  - **Observação 5:** os documentos deverão ser apresentados no original, ou em cópias autenticadas;
  - **Observação 6:** a petição inicial e os documentos que a instruem serão autuados, e os efeitos da prenotação ficarão prorrogados até o final do processo.

- **Após análise, novos documentos poderão ser solicitados.**