



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL

(art. 1.418, do Código Civil e art. 538 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 1.418, do Código Civil e art. 538 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.

II - Objetivo: procedimento que permite a transferência de um bem imóvel para o nome do credor, caso o devedor não cumpra com suas obrigações contratuais.

Obs.1: para o registro da arrematação ou adjudicação, não estando o imóvel registrado em nome do executado, será exigida a apresentação do título anterior, observados os princípios da disponibilidade e da continuidade, ressalvado comando judicial expresso em contrário (art. 539, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: não será exigível o prévio registro da promessa de compra e venda para o registro de título judicial decorrente de ação de adjudicação compulsória (art. 541, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: se o imóvel objeto da solicitação ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Cópia autenticada pelo Escrivão ou Tabelião de Notas (art. 494, §2º, da CNNR-CGJ/RS) do **Mandado/Carta de Adjudicação**, instruído das cópias autenticadas, pelo Escrivão ou Tabelião de Notas, da petição inicial, da sentença de homologação com trânsito em julgado, peças dos autos em que consta a descrição completa do imóvel, número de matrícula ou transcrição (número, livro e folhas) e circunscrição de origem (Registro de Imóveis), bem como a qualificação das partes.

Obs.1: a qualificação das partes envolvidas deverá estar completa, de acordo com o disposto no [provimento 61/2017, do CNJ](#) (se aplica aos autos judiciais).

Obs.2: a descrição do imóvel deverá estar de acordo com o disposto no art. 225, da Lei nº 6.015/73¹.

Obs.3: se o imóvel adjudicado tiver como origem imóvel registrado em outra Circunscrição Imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor atualizada (30 dias), nos termos do art. 446, § 1º, CNNR-CGJ/RS, do Registro de Imóveis competente.

Obs.4: se foi concedido o benefício da justiça gratuita, deverá ser apresentada a decisão, em cópia autenticada pelo Escrivão ou Tabelião de Notas (art. 494, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: em se tratando títulos/documentos enviados via Sistema de Processo Judicial Eletrônico (E-PROC), não será necessário sua autenticação.

2. Caso a sentença tenha sido omissa quanto à inexigibilidade tributária, deverá ser apresentada a **guia de ITBI**, fornecida pela municipalidade competente, contendo a prova de quitação ou de reconhecimento de inexigibilidade (art. 627, e paragrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: quando não analisadas na via judicial, nem o registrador, tampouco o notário podem declarar incidência/isenção/imunidade tributárias, somente a autoridade fazendária pode fazê-lo (art. 7º, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 33.156/89 e art. 627, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: exige-se a guia e não necessariamente o pagamento do tributo, já que pode haver inexigibilidades tributárias por imunidade, não-incidência e isenção que ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo órgão arrecadador (art.627, CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: tratando de guias emitidas pela Fazenda Municipal de Pelotas, estas deverão ser acompanhadas de "termo de quitação", ainda que não seja caso de recolhimento tributário, já que há cobrança de uma taxa de expediente, por parte do Município, para a emissão da guia.

1 Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.



3. SOMENTE em imóveis rurais apresentar:

3.1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://snrcr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto à atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

3.2. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://servicos.receitafederal.gov.br/servico/certidoes/#/home/cib>.

3.3. O Recibo de inscrição do Cadastro Ambiental Rural (CAR), que deve ser emitido pelo órgão ambiental competente (art. 440-AS do Provimento 149 do CNJ).

Obs.1: o recibo poderá ser emitido no link: <https://car.gov.br/#/>.

3.4. Certidões negativas dos órgãos ambientais das esferas federal, estadual e municipal (art. 636, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS):

a) Certidão negativa ambiental do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), certidão negativa ambiental da Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM) e certidão negativa ambiental da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM), ou, alternativamente, vide letra “b” abaixo.

Obs.1: a certidão (pessoa física e jurídica) do **IBAMA** poderá ser emitida no link: <https://servicos.ibama.gov.br/sicafixt/>.

Obs.2: a certidão (pessoa física e jurídica) da **FEPAM** poderá ser emitida no link: <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

Obs.3: a certidão (pessoa física e jurídica) da **SMAM** fica a cargo de cada Prefeitura Municipal.

b) As certidões negativas relativas as multas ambientais, poderão ser substituídas por declaração da parte adquirente (com firma reconhecida) de que dispensa a apresentação de certidões negativas ambientais.

Obs.1: vide modelo de declaração de dispensa das certidões ambientais no link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-que-dispensa-as-certidoes-negativas-de-dividas-ambientais>.

4. SOMENTE em imóveis urbanos apresentar:

4.1. Cadastro Imobiliário: apresentar **documento oficial da Prefeitura Municipal**, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro do(s) imóvel(is) (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ).

Obs.1: na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que o imóvel não possui tal registro.

Obs.2: se o número da inscrição municipal constar da guia de ITBI não será necessário apresentar outro documento.

4.2. Quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.



4.3. Em se tratando de unidade autônoma, no que se refere à prova de quitação das obrigações para com o respectivo condomínio:

a) Certidão negativa de débitos condominiais, ou, alternativamente, vide **letra “b”** abaixo.

Obs.1: a certidão de débitos condominiais deverá observar o seguinte:

*** Se assinada pelo SÍNDICO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos;

*** Se assinada por ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO: deverá contar com reconhecimento de firma em Tabelionato de Notas e ser instruída de: i - cópia autenticada da Ata de Assembleia de eleição do síndico, devidamente registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos; ii - cópia autenticada do contrato de administração do condomínio, assinado pelo síndico e representante da imobiliária e com firmas reconhecidas em Tabelionato de Notas; iii - comprovante dos poderes de representação de quem assinar pela administradora do condomínio, que poderá ser uma procuração e/ou por contrato social e certidão simplificada da junta comercial expedida dentro de 30 dias da administradora do condomínio.

b) A prova de quitação poderá ser substituída pela assunção expressa de eventuais débitos por parte do(s) adquirente(s) (art. 1.345, do Código Civil).

Obs.1: vide modelo de declaração de assunção de débitos no link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-assuncao-de-debitos-condominiais>.

IV - Observações gerais:

1. A qualificação dos proprietários deverá estar completa no título, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

2. Não constando do título algum dado de qualificação exigido pelo art. 500², da CNNR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

3. Se alguma parte tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

a) **Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) **União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

4. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

5. Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

6. Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação

2 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. • Instrução Normativa nº 1.112/10-RFB. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titulares de bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.



alterada de imóvel rural para urbano, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

7. Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento de registro da adjudicação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

8. Georreferenciamento: em caso de imóvel rural e da necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

9. Construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação: se for necessário averbar na matrícula do imóvel objeto de adjudicação alguma construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-e-lista-de-documentos-para-construcao-demolicao-reforma-ou-ampliacao-de-edificacao-em-imovel-urbano-ou-rural>.

10. Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

11. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro da adjudicação compulsória, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
1 - Tabela B	Registro pelo valor	Adjudicação Compulsória (base de cálculo: valor da avaliação fiscal)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ³
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ⁴
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial ⁵
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA ⁶
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

OBSERVAÇÕES:

1) Dependendo da situação o título poderá ter isenção de emolumentos, por ter sido concedido o benefício da assistência judiciária gratuita (AJG).

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

3 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

4 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

5 Se não constar da matrícula.

6 Se necessário for.