

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

O QUE É?

Adjudicação compulsória é uma ação que visa o registro de um imóvel, para o qual não se tem a documentação correta exigida em lei.

Utilizando-se dessa ação, o proprietário do imóvel pode obter a chamada Carta de Adjudicação, pela qual um juiz determina que se proceda ao registro junto ao Registro de Imóveis.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

- **Título: Mandado judicial ou Carta de Sentença, onde deverá ser anexado:**
- **Carta de Sentença;**
- **Certidão de trânsito em julgado;**
- **Prova de quitação dos impostos correspondentes ao ITIV devido à Municipalidade;**
- **Descrição do imóvel, com todas as suas características e de conformidade com a descrição contida na transcrição, inscrição ou matrícula;**
- **Identificação completa do adjudicante, conforme art. 1041 a 1045 do CNP. Vide Art. 1137-A do Código de Normas da Bahia.**
- **Certidão de Dados Cadastrais do imóvel – PMS** atualizada, disponível em <https://www2.sefaz.salvador.ba.gov.br/servico/certidao-dados-cadastrais>.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- **Requerimento para Saneamento de Matrícula (Arts. 440 – Prov. Nº 195 do CNJ, de 03/06/2025)**

ATENÇÃO

- 1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinado digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).
- 2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em:

<https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (Nota I-24 da Tabela de Custas)
I	Registro (complementar)	Adjudicação Compulsória – base de cálculo: maior valor (Valor do ITIV – Avaliação do Município)
Em ALGUNS casos:		
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, 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 análise do título protocolado.