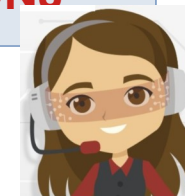


ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

NECESSITAM DE
REGULAMENTAÇÃO
PELA CGJ/CNJ



MARCO – LEI 14.382/22

* Institui o **Registro Eletrônico Obrigatório** (escrituração exclusivamente eletrônica) - Art. 1º , § 3º da Lei nº 6.015/73.

* Incluiu o art. 216-B na Lei nº 6.015/73 – Admissão da **Adjudicação compulsória como procedimento administrativo extrajudicial** perante o Registro de Imóveis.

Art. 216-B, *caput*. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão **poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel**, nos termos deste artigo.

PROCESSAMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NA VIA EXTRAJUDICIAL

LEI 6.015/73: Art. 216 – B, §: 1º São legitimados a requerer a adjudicação o **promitente comprador** ou qualquer dos seus **cessionários** ou **promitentes cessionários**, ou seus sucessores, bem como o **promitente vendedor**, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os **seguintes documentos**:

I - instrumento de **promessa de compra e venda ou de cessão** ou de sucessão, quando for o caso;

II - **prova do inadimplemento**, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de 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;

III - **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;

IV - **certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente** que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

V - comprovante de **pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**;

VI - **procuração** com poderes específicos.

§ 2º O deferimento da adjudicação **independe de prévio registro dos instrumentos** de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

§ 3º **À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo**, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel **procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador**, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.



Faço primeiro a ata notarial ou tento primeiro a Notificação pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI)?

- * Entra primeiro no CRI com o pedido, sem a ata notarial, pois o vendedor notificado pode se dispor a lavrar a escritura de compra e venda definitiva, motivo pelo qual será encerrado o procedimento no CRI.
- * Caso o vendedor incorra em mora, aí sim o CRI abrirá prazo para que seja lavrada a ata notarial.



Quais requisitos formais do Contrato de Promessa de Compra e venda?

Necessário apresentar o instrumento de promessa ou compromisso de compra e venda do imóvel, **em original, com o reconhecimento de firma dos contratantes (pode ser flexibilizado a critério do registrador).**

- **Qualificação das partes:** A qualificação das partes envolvidas não precisa estar completa no título, mas deve permitir a sua identificação (pelo menos nome completo e CPF ou filiação). Ressalta-se que é necessário que o requerimento inicial qualifique o adjudicante de forma completa, devendo o requerimento ser acompanhado, neste caso, de documentos idôneos para a comprovação.
- **Identificação do objeto (imóvel):** A especialidade objetiva nesse caso pode ser flexibilizada se houver certeza que se trata do mesmo imóvel.
- **Preço.**



A quitação do pagamento precisa ser comprovada?

* É essencial a comprovação do pagamento do preço da compra e venda. Admite-se, porém, qualquer meio de prova inequívoca do pagamento. (OBS.: Não admite-se anuência tácita do promitente vendedor).

* A emissão de **certidões dos distribuidores forenses** da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação, **somada à ausência de impugnação do promitente vendedor, + prazo prescricional de cobrança**, poderiam ser usadas como prova do pagamento? (Dr José Luiz Germano e CGJ/RJ – Sim).



**Promitente vendedor é uma pessoa jurídica que foi regularmente extinta.
Pode ser feita adjudicação compulsória?**

- * Se for a loteadora, pode ser feito o procedimento do art. 26 da Lei 6.766/79.
- * Uma saída poderia ser notificar o liquidante nomeado? (Dr José Luiz Germano – Sim)



**Promitente vendedor possui indisponibilidade ativa em seu nome.
Pode ser feita adjudicação compulsória?**

- * A indisponibilidade do vendedor impede o registro da adjudicação compulsória, uma vez que se fosse uma escritura de compra e venda essa não poderia ser registrada.
- * O título em si, poderia, em tese, ser finalizado, ou seja, deferido o pedido de adjudicação compulsória, mas condicionando o registro ao cancelamento da indisponibilidade (escritura pode ser lavrada, mas não registrada).



**O promitente vendedor é falecido.
É possível a adjudicação compulsória?**

* Poderia ser notificado o inventariante se aberto o inventário. Para tanto seria necessário:

- a) Certidão de óbito do promitente vendedor;
- b) Termo de compromisso firmado pelo inventariante em Processo Judicial;
- c) Escritura pública inventário e partilha com nomeação de inventariante.

* Se não tiver inventário aberto, seria necessário notificar todos os sucessores do falecido. (NSTJSP: 468. Se o requerido houver falecido, a notificação poderá ser feita a seus herdeiros, contanto que haja certeza sobre a identidade destes).

* Quando tiver prova plena de quitação, haveria necessidade da prova do inadimplemento feita pela notificação extrajudicial pelo CRI? (Nota Técnica do CORI-MG: Não).



**Pedido feito por sucessores:
Registro será feito em nome do espólio ou
dos sucessores?**

- * Princípio da continuidade: deve registrar primeiro em nome do promissário comprador falecido e depois ser feito o inventário do bem.
- * Será exigido o alvará judicial para registrar em nome do espólio? Bastaria lavratura de escritura pública de nomeação de inventariante com poderes expressos para lavrar escritura em nome do espólio, se todos maiores e capazes?
- * Partilha dos direitos aquisitivos (com recolhimento ITCD) e pagar aos herdeiros o direito aquisitivo. Equivaleria a uma cessão do contrato, podendo nesse caso o pedido de adjudicação ser feito em nome próprio dos herdeiros.





**A matrícula possui ônus cláusulas e gravames.
É possível a adjudicação compulsória?**

- * Ônus não impeditivos (usufruto, hipoteca convencional, servidão, direito de superfície etc) não impedem o deferimento e registro da adjudicação compulsória.
- * Gravames judiciais não impeditivos (penhoras comuns, premonitórias, arrestos, sequestros etc) não impedem o deferimento e registro da adjudicação compulsória, mas recomenda-se que seja oficiado o Juízo respectivo.
- * Ônus e gravames judiciais impeditivos (Alienação fiduciária, hipoteca cedular e do SFH, penhora fiscal do INSS, indisponibilidades etc) impedem o registro da adjudicação compulsória.



Ata Notarial pode ser lavrada em qualquer Tabelionato de Notas ou somente pelo Tabelionato da localização do imóvel?

* As últimas posições divulgadas são no sentido de que qualquer Tabelionato de Notas estaria habilitado à lavratura da Ata Notarial para fins de Adjudicação Compulsória (Livre escolha – não necessidade de verificação *in loco*) – art. 8º da Lei 8.935/94.

* Se lavrada pelo e-notariado seria competente o Tabelionato do domicílio do requerente (art. 20 do Prov. 100/CNJ)

Art. 216-B, § 1º, III da lei 6.015/73 - 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;