

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

O QUE É?

A **Adjudicação compulsória extrajudicial** foi introduzida pela Lei Federal nº 14.382/2022, na qual incluiu o artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), permitindo que o processo administrativo seja realizado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está situado, sem prejuízo da via judicial. A Adjudicação extrajudicial consiste na transferência da propriedade de um imóvel, quando este já foi prometido em contrato ou promessa de compra e venda e devidamente quitado. Isso ocorre em virtude do vendedor se recusar a cumprir o contrato ou existam outros impedimentos para lavratura da escritura. 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.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- 1) **Requerimento subscrito por advogado, atenderá, no que couber, os requisitos do artigo 319 do Código de Processo Civil de 2015, trazendo, em especial: (Art. 440-L do Provimento 149/CNJ)**
 - a) identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
 - b) a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;
 - c) se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;
 - d) a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;
 - e) o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis;
 - f) o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.
- 2) **Instrumento de promessa de compra e venda, promessa de permuta, cessão ou de promessa de cessão quitadas**, original e preferencialmente com firmas reconhecidas, em que não se pactuou arrependimento; **(Art 440-B do Provimento 149/CNJ)**

Observação 01: O direito de arrendimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano (art. 2º da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979) ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido (art. 34 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964).

-
- 3) **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; **(Art. 440-S e seguintes do Provimento 149/CNJ)**
-
- 4) **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, expedidas pela Justiça Estadual ou, se for interesse da União, pela Justiça Federal;
-
- 5) **Procuração pública ou particular**, assinada pelo outorgante, concedendo poderes especiais e expressos ao advogado, contendo, inclusive, a indicação do imóvel. Caso a procuração seja particular, a assinatura deve estar com o devido reconhecimento de firma;
-
- 6) **Ata notarial**, lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios dos arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935/1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Minas Gerais. A ata notarial conterá: **(Art. 440-F do Provimento 149/CNJ)**
- a) a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;
 - b) a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;
 - c) as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;
 - d) a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;
 - e) o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.
-
- 7) **Guia de ITBI, devidamente quitada.**

Observação 01: A comprovação do pagamento do imposto poderá ser anexada após o deferimento do pedido, dentro de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação do Oficial Registrador. Não havendo o devido pagamento do imposto dentro do prazo solicitado, o processo será extinto.

Observações importantes:

Ônus impeditivos:

- a) Se a matrícula estiver gravada com algum **ônus impeditivo de alienação** ou oneração, tais como:

I – hipoteca constituída por cédula de crédito rural, industrial, comercial e cédula à exportação; II – hipoteca do Sistema Financeiro da Habitação; III – penhora da União ou do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS; IV – cláusula de inalienabilidade; V – bloqueio de matrícula; e VI – indisponibilidade, **deverá ser apresentado requerimento do interessado solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado de documentação competente, ou mandado judicial de registro ou levantamento do ônus.**

Observação 01: O imóvel gravado com os ônus previstos nos itens I e II, poderá ser alienado ou onerado mediante anuência do credor, por escrito.

- b) Se a matrícula estiver gravada com algum **ônus não impeditivo de alienação** ou oneração, tais como:

I – hipoteca comum; II – penhora; III – servidão; IV – usufruto; e V – promessa de compra e venda, **deverá ser apresentado requerimento do interessado solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado de documentação competente, ou declaração expressa do adquirente ou do credor quanto à ciência da existência do ônus.**

Formato eletrônico: se as certidões forem apresentadas em formato eletrônico, devem as mesmas estar assinadas digitalmente pelo seu emissor.

ATENÇÃO

- 1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://ridigital.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 qualificação registrária do título protocolado.

