

EXIGÊNCIAS PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Com a edição da Lei Federal nº 14.382 de 27 de junho de 2022, tornou possível o suprimento de vontade do titular do domínio pela via extrajudicial, o que antes somente era possível com a provocação do judiciário. Dita Lei incluiu o art. 216-B na Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73), autorizando seu processamento diretamente junto ao Registro Imobiliário da situação do imóvel, nos mesmos moldes da usucapião extrajudicial, assim descrito:

“Art. 216-B. 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”.

Conforme preceitua o Art. 440-B do Prov. 149/2023 do CNJ:

Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.

1. O interessado apresentará, para protocolo, ao oficial de registro de imóveis, **requerimento** de instauração do processo de adjudicação compulsória, nos termos do Art. 440-K do Provimento 149/2023 e seguintes, do CNJ.

Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:

I – 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 (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);

II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

III – 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;

IV – 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;

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e

VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

OBS: importa observar que a prova da quitação e a regular constituição em mora do promitente vendedor, são condições imprescindíveis para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

2 - Instrumento de Promessa de Compra e Venda ou de Cessão ou de Sucessão, devidamente quitadas original e preferencialmente com firmas reconhecidas, em que se não pactuou arrependimento;

3 - Prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 dias, contados 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.

4 - Ata notarial lavrada por tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel compromissado ou a maior parte dele, 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; conforme consta na Medida Provisória n. 1.085 de 22/12/2022, que derruba o veto no Inciso III do Art. 216-B da LRP.

OBS: No dia 22 de dezembro de 2022, o Congresso Nacional rejeitou dois vetos presidenciais referentes a lei que cria o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), para dela ficar constando o texto inicial aprovado nela casa na MP 1085. determina a partir de então a lavratura de ata notarial quando da adjudicação de imóvel objeto de promessa de venda ou cessão, onde deverão constar dados de identificação do imóvel e do comprador e prova do pagamento, dispensando, ainda a comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor quando do deferimento da adjudicação compulsória.

5 - 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.

6 - Apresentar Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

7 - Procuração com poderes específicos.

No Art. 216-B e seu § 20 da LRP: O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 11, 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 do instrumento que comprove a sucessão.

Necessário esclarecer que o art. 1.225 do Código Civil Brasileiro, em seu inciso VII prevê que em havendo promessa de compra e venda celebrada por instrumento público ou particular registrada no cartório de registro de imóveis, nasce o direito real à aquisição do imóvel, podendo o promitente comprador, exigir a outorga da escritura definitiva, ou adjudicar o bem para si.

8 - Documento que comprove a quitação das obrigações (termo de quitação, comprovantes de pagamento e outros);

9 - CERTIDÃO de INTEIRO TEOR da MATRÍCULA do imóvel;

10 - Boletim de Cadastro Imobiliário do Imóvel – BCI, sendo imóvel urbano;

11- Se o imóvel for rural, deverá ainda apresentar:

- I - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR;
- II - Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural - ITR;
- III - Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR; e,
- IV - Certidão do Ibama.

Obs. 1: Se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência - CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio.

Obs. 2: Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca constituída por cédula de crédito rural, industrial, comercial e cédula à exportação, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, bloqueio, indisponibilidade, e outras), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, na via original, acompanhado de documentação hábil (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial) que comprove poderes para o cancelamento do ônus, na via original ou cópia autenticada, ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na via original ou cópia autenticada pela Vara Judicial.

Obs. 3: Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto, promessa de compra e venda e outros), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula.

12 - Circunstâncias que ensejam a continuidade do procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial:

12.1 - O registrador de imóveis deve por fim ao procedimento de adjudicação compulsória se o proprietário, promitente vendedor, concordar em outorgar o direito de propriedade, sendo o expediente destinado a um tabelião de notas;

12.2 - O registrador de imóveis deve por fim ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial se o proprietário, promitente vendedor, discordar motivadamente com o procedimento, sendo o expediente destinado ao foro judicial;

12.3 - O registrador de imóveis deve deferir o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial se o promitente comprador comprovar que o proprietário, promitente vendedor, não mais existe, seja pela morte da pessoa física ou a extinção da pessoa jurídica, e os seus herdeiros/inventariante/liquidante se encontrem em local incerto;

12.4 - O registrador de imóvel deve deferir o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial se o promitente comprador, comprovar que o proprietário, existente, ou seja, não falecido, ausente/extinto, se encontrar em local incerto.

12.5 - O registrador de imóveis deve converter o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial em procedimento de usucapião extrajudicial, caso não se obtenha resposta do proprietário, promitente vendedor, e estejam adimplidos os requisitos desse procedimento;

12.6 - O registrador de imóveis deve por fim ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, caso não se obtenha resposta do proprietário, promitente vendedor, ou a conversão em usucapião, devendo instruir a parte a procurar a via judicial adequada.

OBS.- Com toda a documentação em ordem e não havendo a possibilidade por recusa ou omissão do vendedor/promitente vendedor em lavrar o instrumento definitivo, 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.

Emolumentos:

Art.1.302-AQ. Serão devidos, para o processamento da usucapião extrajudicial, emolumentos equivalentes à integralidade do valor previsto na respectiva tabela para o registro, e serão cobrados na forma e nos termos do art. 273 e seguintes deste Código - Provimento 25/2023-CGJ.

Art. 440-AM. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação acerca de emolumentos para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, a elaboração da ata notarial com valor econômico e o **processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial**, ressalvados os atos de notificação e de registro. (grifo nosso) - Provimento 149/2023-CNJ.

Fundamentação Legal:

Provimento 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra;

Provimento 25/2023 do CGJ

Lei nº 14.382/2022, que alterou a Lei n. 6.015/73, acrescentando o Art. 216-B