



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Artigo 216-B, da Lei nº 6.015/73

Provimento 150/2023 - CNJ

Provimento 29/2023 - CGJ/RS

A Adjudicação Compulsória Extrajudicial, introduzida no ordenamento jurídico por meio da Lei nº 14.382/2022, que acrescentou o artigo 216-B à Lei de Registros Públicos (6.015/73), é o procedimento destinado à regularização de registro de imóvel nos casos em que o requerente se encontra investido do direito real de aquisição do bem (promessa de compra e venda ou cessão dos respectivos direitos).

DOCUMENTOS ESSENCIAIS:

1. Requerimento do interessado, sob a forma de petição inicial (art. 319, do Código de Processo Civil), endereçado ao Oficial do Registro de Imóveis, assinado por advogado(a) ou defensor(a) público(a), e demais requisitos estabelecidos no art. 440-L, do Provimento 150/2023-CNJ;

*Legitimados a requerer: promitente comprador ou qualquer cessionário, promitente cessionário ou sucessores, bem como o promitente vendedor.

2. Notificação do requerido - art. 440-S e seguintes, do Provimento 150/2023-CNJ;

3. Procuração pública ou particular, com outorga de poderes específicos a advogado inscrito na OAB;

4. Instrumento particular de promessa de compra e venda ou cessão, ou promessa de cessão quitadas, em via original e, preferencialmente, com firmas reconhecidas;

*A prova da quitação pode ser suprida por recibo(s) firmado(s) pelo promitente vendedor ou cedente.

5. 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;

O procedimento é dividido em duas etapas:

a) primeiro, deverá ser feita a notificação do promitente vendedor, cessionário, ou promitente cessionário ou sucessores, para outorga da escritura; e,

b) segundo, não havendo manifestação do notificado, o Oficial certificará o inadimplemento e, de posse desta certidão, poderá o requerente solicitar ao Tabelião



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

de Notas a lavratura de Ata Notarial, com o que se dará prosseguimento ao rito do procedimento.

6. Ata Notarial lavrada pelo Tabelião de Notas - art. 440-F e seguintes, do Provimento 150/2023-CNJ;

*A ata notarial será exigida apenas num segundo momento, no caso de caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade, conforme certificação do Oficial do Registro de Imóveis.

7. Certidões dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal - do local do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos 30 dias, que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação compulsória;

8. Comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o qual poderá ser apresentado após o deferimento do pedido no Registro de Imóveis, e não necessariamente quando da lavratura da Ata Notarial;

9. Declaração do interessado, sob as penas da lei, indicando: a) não haver processo judicial discutindo a questão, b) nem ter ocorrido a cessão do seu direito para terceiro e c) que o preço foi integralmente pago;

10. Histórico da cadeia dos negócios jurídicos firmados - indicando quais foram os instrumentos, datas, valores, formas de transmissão e existência ou não de cláusula de arrendimento, indicando para cada instrumento as pessoas envolvidas, o que se estende aos cônjuges e companheiros;

11. As razões da impossibilidade da formalização do negócio jurídico por instrumento público até então, indicando a menção ao inadimplemento caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena, bem como as tentativas feitas para a obtenção desse título, seja particular ou de forma pública;

12. Prova da regularidade fiscal do imóvel (IPTU/ITR);

13. Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) do ano vigente, quitado, quando tratar-se de imóveis rurais;

14. Certificação do INCRA que ateste que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme áreas e prazos previstos na Lei nº 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores, quando se tratar de imóveis rurais;

EMOLUMENTOS - Art. 809-N, do Provimento 29/2023-CGJ/RS.