



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

**UM GUIA PRÁTICO E RÁPIDO
PARA PROFISSIONAIS DO
DIREITO.**

- Modelo de Requerimento
- Checklist para organização

Parabéns por ter adquirido este material. Esperamos que te forneça conhecimentos valiosos e úteis para sua carreira. As informações aqui contidas não esgotam o tema proposto; no entanto, já te possibilita a dar o primeiro passo para auxiliar os seus futuros clientes.

Atenção

Este e-book está protegido por direitos autorais. É proibido reproduzir, distribuir ou comercializar sem permissão. Qualquer violação poderá resultar em sanções legais.

ÍNDICE

Introdução	5
Desjudicialização	6
Adjudicação Compulsória Extrajudicial	7
Oportunidade	8
Quem pode requerer a Adjudicação?	10
Quais são os documentos necessários?	11
O Contrato deve ser previamente registrado?	15
Usucapião ou Adjudicação?	16
Encerramento do procedimento	17
Quais os itens devo inserir no requerimento?	18
Preparo para exigências do registrador	19
Checklist	21
Análise individual de cada caso	24
Questões relevantes	25
Conclusão	28

Introdução

Com o processo de desjudicialização em curso, surgem diversas oportunidades para atuação do(a) advogado(a) na via extrajudicial, como, por exemplo, Adjudicação Compulsória Extrajudicial, que, assim como a Usucapião Extrajudicial, pode ser processada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da localização da propriedade.

Sabemos que o cenário da irregularidade é enorme no nosso país e várias pessoas almejam a regularização do seu patrimônio, seja para fins econômicos ou apenas para garantirem o seu direito real.

Neste guia você terá a possibilidade de vislumbrar o necessário para atender os clientes quanto à Adjudicação Compulsória requerida diretamente nos cartórios, conhecendo quais os documentos necessários, as peculiaridades do instituto e, ainda por cima, receber um modelo de requerimento para ser utilizado.

Como uma parte essencial para a administração da justiça, sabemos que você advogado(a) deve estar em constante evolução, procurando se atualizar diariamente quanto as inovações jurídicas do universo do direito

Esperamos poder te auxiliar com este material, te conduzindo de forma prática e rápida a um aprendizado que certamente produzirá muitos frutos em sua carreira.

Desjudicialização

Antes de falarmos de fato sobre a Adjudicação Compulsória Extrajudicial, é importante salientar que tal procedimento advém do fenômeno da desjudicialização, onde, até então competência da via judicial, certos tipos de processos ganharam a possibilidade de tramitação na via extrajudicial, como, por exemplo:

- **Lei 9.514 de 1997, que possibilitou a prática do registro da alienação fiduciária, desde seu registro até a possível consolidação do imóvel em nome do credor fiduciário;**
- **Lei 10.931 de 2004, que trata sobre as retificações de registro no próprio serviço extrajudicial;**
- **Lei 11.441 de 2007, que desde a referida década contribui para desafogar o judiciário, possibilitando que divórcios, inventários, separações e partilhas sejam processados diretamente nos cartórios competentes.**
- **Provimento 65/2017 do CNJ, que propiciou e a migração dos processos de usucapião da via judicial para extrajudicial.**

Além dos exemplos citados acima, temos a Lei da Arbitragem (Lei nº 9.307/96), da Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência (Lei nº 11.101/05), da Mediação e Conciliação (Lei nº 13.140/15), Lei nº 13.465/17 (REURB), e vários outros dispositivos que tiveram como finalidade aliviar o judiciário que, até nos dias atuais, ainda se afoga em inúmeros processos que poderiam, com as devidas cautelas, serem tramitados na via extrajudicial.

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

A Adjudicação Compulsória Extrajudicial, que antes carecia da sentença judicial, com trânsito em julgado, para que pudesse ser registrada no cartório de imóveis, agora, com o advento da Lei 14.382 de 2022, pode ser processada, assim como os inventários, divórcios, partilhas e usucapião, diretamente na serventia extrajudicial, sendo que a referida Lei acrescentou o artigo 216-B à Lei 6.015/1973:

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.

Em posse do contrato de promessa de compra e venda ou cessão de direitos em mãos, com o auxílio do **advogado(a)**, as partes podem optar pela via mais prática e rápida, ou seja, processar o pedido diretamente no registro de imóveis, podendo, ainda, em caso de já existir um processo em trâmite na via judicial, requerer a suspensão e enviá-lo para a via extrajudicial.

Oportunidade

Sabemos que assim como toda profissão, o(a) advogado(a) tem que se desdobrar para encontrar o seu lugar no mercado de trabalho, tendo que adotar uma postura multidisciplinar para atender diversas demandas.

Atualmente, o(a) profissional que trabalha na via extrajudicial encontra ótimas oportunidades em uma seara que a cada dia aumenta as formas para atuação, sendo o agente intermediador em procedimentos de regularização, mesmo que haja, em um mesmo processo, a figura do promitente comprador, vendedor, cessionário, etc.

Hoje em dia encontramos diversas pessoas que em determinado momento da vida adquiriu uma propriedade e que, por algum motivo, seja por negligência ou por falta de recursos financeiros, não procedeu com a lavratura da escritura pública de compra e venda definitiva para registrar o bem imóvel.



Levando em consideração que a Adjudicação Compulsória Extrajudicial ainda é fenômeno recente, ter um conhecimento sobre o assunto será valioso para você advogado(a) que pretende atuar na área, pois a demanda pela regularização é crescente em nosso país.

Isso contribuirá para o auxílio aos clientes que demandem pelo registro definitivo de suas propriedades, e também te permitirá fornecer orientações mais precisas e eficazes para esses demandantes.

Com esse material adquirido, você terá o passo a passo, bem como orientação sobre a documentação necessária para começar apresentar as primeiras peças no cartório competente.



Quem pode requerer a Adjudicação?

Conforme o parágrafo primeiro do art. 216-B da Lei 6.015/1973, representados pelo(a) **advogado(a)**, o promitente comprador e seus cessionários, promitentes cessionários ou sucessores e até os promitentes vendedores:

§ 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:



Além do requerente, é importante salientar que o Registro de Imóveis competente para o processamento do pedido será o da localização do imóvel, devendo o(a) advogado(a) se informar sobre a serventia que responde pela circunscrição onde se localiza a propriedade.

Quais são os documentos necessários?

Conforme o dispositivo legal, 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.

O Instrumento apresentado pode ser público ou particular, sendo que não há necessidade de que seja previamente registrado, conforme Súmula 239 do STJ.

O(a) Advogado(a) deverá, junto ao requerente, comprovar o inadimplemento da obrigação das partes envolvidas, ou seja, terá que comprovar que não foi lavrado a escritura definitiva para a formalização da transferência da propriedade.

Nesse caso, deverá ser requerido na própria petição (conforme modelo disponibilizado) para que seja procedida a notificação extrajudicial dentro do prazo de 15 dias, sendo que, caso haja omissão/resistência do outorgante, o inadimplemento será confirmado.

No entanto, se houver discordância/litígio dentro do prazo estabelecido acima, o procedimento seguirá pela via judicial e, no caso de concordância, o procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial deverá ser suspenso para que seja feita a escritura no cartório de notas.

Atenção, a comprovação do inadimplemento se dará pela omissão ou resistência do promitente vendedor em outorgar o título definitivo após notificação feita pelo registrador, situação em que o procedimento da adjudicação será adotado.

A Ata Notarial se trata de documento lavrado pelo Tabelionato de Notas onde se constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar sua existência ou seu estado. Conforme dispõe a norma, se trata de uma peça necessária que compõe todo o processo que será apresentado ao cartório de imóveis. Sendo assim, o(a) advogado(a) deverá comparecer ao tabelionato da circunscrição do imóvel para lavrar a ata notarial antes de protocolar os documentos no registro de imóveis.

Para atestar a existência ou não de litígio que repercute sobre o imóvel objeto da adjudicação, também deverão ser apresentadas as certidões forenses da comarca onde se localiza o imóvel e das partes envolvidas.

Caso haja certidões positivas, o protocolo só será encerrado pelo oficial de registro se o processo constante da certidão repercutir sobre o imóvel objeto da adjudicação.



Conforme dispõe o Art. 134, Inciso VI, da Lei 5.172 de 1966 (CTN), os tabeliães e registradores devem verificar se foi recolhido o imposto referente a transação imobiliária. Sendo assim, você advogado(a) já deve providenciar junto ao órgão municipal competente a regularização da obrigação tributária, sabendo que se trata de item que será exigido pelo oficial de registro.

Embora o dispositivo que trata da Adjudicação Compulsória Extrajudicial não deixar claro sobre a possibilidade de apresentar mandato particular, podemos concluir, por analogia, considerando que existe essa possibilidade nos casos de Usucapião Extrajudicial, que o documento poderá ser redigido pelo(a) advogado(a), citando os poderes específicos para a diligência, com firmas reconhecidas.



O Contrato deve ser previamente registrado?

Não. Conforme dispõe a Súmula 239 do STJ, os documentos não necessitarão estar previamente registrados ou publicizados na matrícula para que tenham validade como prova do negócio pactuado entre as partes, e também nos termos do parágrafo segundo do Art. 216-B da Lei 6.015/1973:

§ 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.



Usucapião ou Adjudicação?

Alguns profissionais ainda têm dúvidas sobre qual dos procedimentos adotar, mas existem grandes diferenças entre Adjudicação Compulsória e Usucapião. Enquanto na Adjudicação Compulsória é necessário provar a aquisição legítima do imóvel por meio de contrato de promessa compra e venda, cessão ou outro instrumento e comprovar o pagamento da obrigação, na Usucapião não é obrigatório comprovar a transação e o pagamento quando se tem a posse mansa e pacífica por mais de 15 anos, sendo que nos demais casos o justo título deverá ser apresentado.

A vantagem da Adjudicação é que não é necessário comprovar o requisito de tempo, sendo necessário apenas comprovar a existência do negócio jurídico e seu inadimplemento quanto à lavratura do título definitivo.

Ainda, entende-se que, pelo fato de na Adjudicação não se exigir à priori os memoriais descritivos para notificação aos entes federados, certamente será dispensado o profissional técnico (engenheiro, agrimensor, etc.), o que será mais viável economicamente para seu cliente, dispensa que não é possível nos casos de usucapião extrajudicial.

Encerramento do procedimento

§ 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.



Após toda documentação apresentada, notificações concluídas e o deferimento pelo oficial de registro, o título apresentado servirá para que seja feito o registro na matrícula do imóvel, findando, então, toda a espera do seu cliente para ver o seu bem imóvel em situação regular. Como na Usucapião Extrajudicial, será o oficial o responsável pela autuação e o processamento.

Quais os itens devo inserir no requerimento?

Por ter adquirido esse e-book, você receberá o material complementar, ou seja, além do checklist das páginas seguintes para organizar a documentação, um modelo de requerimento completo que te auxiliará ao peticionar o procedimento junto ao cartório de imóveis.

Além disso, é válido ressaltar que você profissional do direito deverá subscrever o requerimento, sendo importante, então, já adequar o instrumento de mandato com os poderes específicos para representar os requerentes.

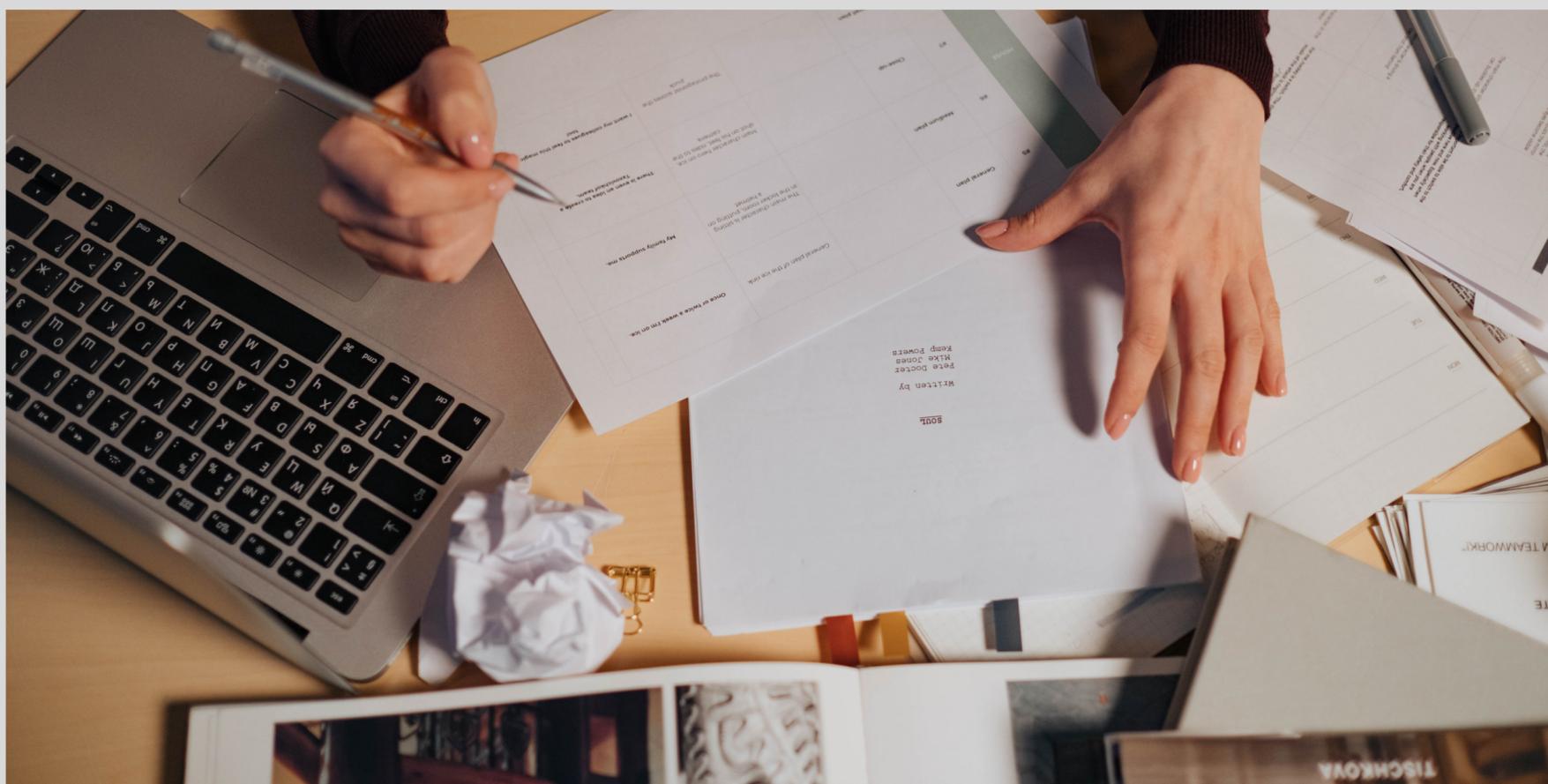
O requerimento deve narrar todos fatos que ensejaram o pedido, inclusive as razões pelas quais o título definitivo não foi lavrado, sendo importante se atentar para o regime de bens dos requerentes e a qualificação completa.



Preparo para exigências do registrador

Destaca-se que é prerrogativa do oficial de registro exigir elementos que sirvam para adequar a descrição do imóvel com a realidade dos fatos, podendo, para tanto, exigir planta, memorial descritivo e outras peças elaboradas por responsável técnico, em casos de contratos que tenham elementos de descrição do imóvel diferentes daquilo que consta na matrícula. Sendo assim, você advogado(a) deverá, previamente, emitir uma certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel para identificar se a descrição no fôlio real coincide com o que está descrito no contrato.

Importante salientar que, como diversos instrumentos particulares carecem de algum grau de formalidade, muitos oficiais de registro adotam uma postura mais flexível na análise dos títulos originais, sendo que o registrador considera a vontade das partes no negócio jurídico, abdicando-se de uma postura rígida quanto ao exame documental.



Vale ressaltar que, quanto aos vendedores ou cedentes, a outorga conjugal faz-se necessária quando se trata de bem comum, considerando o regime de bens adotado entre as partes ou até mesmo em casos de união estável.

Se o instrumento particular não conter a subscrição de algum cônjuge transmitente, você poderá constar no requerimento para que seja notificado o(a) cônjuge para que ele/ela se manifeste expressamente sobre a confirmação do negócio jurídico. Lembre-se de informar o endereço completo para a notificação.

CHECKLIST

CLIENTE:

CARTÓRIO:

TÍTULO:

DATA:

1

REQUERIMENTO

Nacionalidade Sim Não

Estado Civil Sim Não

Profissão Sim Não

Cópia RG Sim Não

Cópia CPF Sim Não

Residência e Domicílio Sim Não

Dados do Cônjuge

Nacionalidade Sim Não

Estado Civil Sim Não

Profissão Sim Não

Cópia RG Sim Não

Cópia CPF Sim Não

Certidão de Casamento Sim Não

2

PROCURAÇÃO/MANDATO

Consta os poderes específicos Sim Não

Subscrita pelos adquirentes Sim Não

Subscrita pelos cônjuges Sim Não

3

INSTRUMENTO PARTICULAR

Consta qualificação das partes Sim Não

Consta a descrição do objeto Sim Não

Consta o preço pactuado Sim Não

Promessa de Compra e Venda Sim Não

Cessão de Direitos Sim Não

Reconhecimento de firmas Sim Não

4

COMPROVANTE DE QUITAÇÃO

Declaração do vendedor Sim Não

Prescrição Sim Não

Requerer notificação Sim Não

5

COMPROVANTE DE ITBI

Comprovante de quitação Sim Não

Não incide cobrança Sim Não

Certidão do município Sim Não

6

CERTIDÕES FORENSES EM NOME DOS ENVOLVIDOS (TRANSMITENTES E ADQUIRENTES)

Domicílio das partes envolvidas

Justiça Comum Estadual Sim Não

Justiça Comum Federal Sim Não

Circunscrição do Imóvel

Justiça Comum Estadual Sim Não

Justiça Comum Federal Sim Não

Têm relação com o imóvel Sim Não

7

IMÓVEL RURAL

CCIR atualizado Sim Não

CND do ITR Sim Não

Declaração do ITR Sim Não

CAR - Cadastro Ambiental Rural Sim Não

Necessita Georreferenciamento Sim Não

Certificação INCRA Sim Não

8

IMÓVEL URBANO

Cadastro imobiliário Sim Não

CND do município Sim Não

Construção averbada Sim Não

Optar em averbar depois Sim Não

9

ATA NOTARIAL

Foi Lavrada Sim Não

Observações:

1) Os casos de imóveis rurais que necessitam de georreferenciamento com certificação do INCRA estão listados na Lei 10267 de 2001;

2) Os itens acima deverão ser marcados para auxiliar no preenchimento do requerimento. Na eventualidade de não houver um ou mais itens, isso deverá ser informado na petição para análise do registrador.

Análise individual de cada caso

O registrador poderá fazer novas exigências conforme cada caso concreto, por exemplo:

- Exigir que seja feita a retificação de área se os dados da matrícula e do título apresentado não coincidirem;
- Exigir que seja averbada a construção no imóvel. Para tanto, deverá ser providenciada a CND na Receita Federal relativa à construção e o Habite-se na prefeitura;
- Exigir o registro da escritura de pacto antenupcial, se for o caso. Sendo assim, deverá ser observado o regime de bens pactuado entre os transmitentes, bem como entre os adquirentes;
- Exigir que seja comprovado que o bem foi adquirido por um dos cônjuges antes do matrimônio, quando se tratar de comunhão parcial ou separação de bens, e que, manifestadamente, se tratar de bem individual;
- Exigir que seja comprovado o esforço comum e a outorga quando se tratar de bem adquirido no regime da separação, porém, manifestadamente se tratar de bem comum.

Analise o caso que te foi apresentado e faça um exame crítico do objeto e das partes, a fim de estar preparado(a) para as exigências do registrador.

Questões relevantes

Falecimento do vendedor:

Na eventualidade do óbito do vendedor, existem duas possibilidades de regularização do imóvel para o comprador. A primeira se trata da própria adjudicação, onde será constatada pelo registrador, mediante notificação, a impossibilidade da outorga da escritura definitiva, culminando no registro da propriedade para o comprador. A segunda refere-se à possibilidade que o inventariante passa a ter, desde que autorizado na escritura de nomeação ou no inventário (judicial ou extrajudicial) de formalizar as obrigações pendentes do falecido, podendo, então, comprovada a existência do negócio jurídico entre as partes, outorgar a escritura para o comprador, conforme entendimento do TJ/SP:

PARTILHA EXTRAJUDICIAL. PROMESSA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – CUMPRIMENTO. ESPÓLIO, ALVARÁ JUDICIAL, REPRESENTANTE. Desnecessário alvará judicial para a lavratura da escritura pública por representante do espólio nomeado por ocasião da lavratura da escritura de inventário e partilha, devendo constar na escritura de partilha o nome do promissário comprador. (TJ/SP, Processo 0011976-28.2012.8.26.0100, Primeira Vara de registros públicos, rel. Carlos Henrique André Lisboa. Procedimento de Dúvida, suscitante: 14º Registro de Imóveis, Suscitado: Mauricio Leite Miraberri, j. 11.04.2012, DOE 23.04.2012.

Adjudicação inversa, permutante e sucessores do vendedor:

O vendedor também poderá requerer a adjudicação para que a obrigação entre as partes seja efetivada, o que culminará na transferência definitiva do imóvel para o comprador no registro de imóveis. Neste caso, pode ser que a parte transmitente assumira o pagamento dos emolumentos diante de um possível desinteresse por parte do adquirente. De igual modo os sucessores do outorgante são legitimados a peticionarem a adjudicação para cumprimento das obrigações do de cujus.

Ainda, conforme dispõe o artigo 533 do Código Civil e do artigo 167, I, 18 e 30, da Lei nº 6.015/73, o permutante também é legitimado a requerer junto ao cartório de imóveis a adjudicação compulsória extrajudicial.

Incorporação e loteamento:

Quando se trata de obrigações firmadas entre incorporadores e loteadores e as partes adquirentes, a adjudicação compulsória extrajudicial também pode ser requerida, conforme dispões o artigo 32 da Lei 4.591 e o artigo 25 da Lei 6.766 de 1979:

"§2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Arti. 32 da Lei 4.591 de 1964)

Artigo 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros. (Art. 25 da Lei 6.766 de 1979).

Conclusão

Chegamos ao final da nossa leitura, porém, estamos certos que você adquiriu o conhecimento suficiente para atender os clientes que demandem pela regularização do seu imóvel, tendo a Adjudicação Compulsória Extrajudicial como o meio para tal.

Vale lembrar que cada caso em particular pode exigir mais ou menos documentos. No entanto, as orientações básicas e rápidas contidas neste e-book já te possibilitam auxiliar as partes envolvidas, sendo que abrangem as exigências principais.

Ainda, com este material, disponibilizamos um modelo de requerimento para ser juntado com os documentos aqui descritos, o qual será a peça norteadora para que o registrador entenda o caso apresentado.

Sabemos que o(a) advogado(a) é essencial para a administração da justiça, e os estudos, bem como o preparo quanto as inovações jurídicas, é de suma importância para que tenhamos um justiça eficiente.

