



Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Art. 1.008 e seguintes do CNCGF/SC

Art. 440-A e seguintes do CNNFE/CNJ

Art. 216-B da Lei nº 6.015/73

O processo tramitará EXCLUSIVAMENTE em meio digital, através da Central Eletrônica de Serviços Compartilhados – (<https://registradores.onr.org.br/>) - art. 1.016 do CNCGF/SC.

1. Os documentos devem ser (art. 1.016, § 1º do CNCGF/SC):

I – apresentados em formato nato digital;

II – assinados eletronicamente de forma qualificada ou avançada;

III – digitalizados, pelo advogado, com declaração, sob sua responsabilidade pessoal, de que conferem com os originais e que permanecem em sua guarda; ou

IV – desmaterializados e autenticados por tabelião de notas.

Havendo dúvida fundada quanto ao documento digital apresentado, o oficial de registro poderá exigir a apresentação da via física deste (art. 1.016, § 2º do CNCGF/SC).

2. 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.

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** (art. 440-C, parágrafo único do CNNFE/CNJ), e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos (art. 216-B da Lei 6.015/73):

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;



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

Art. 440-G do CNNFE/CNJ. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

II – 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;

III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

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.

3. O procedimento de adjudicação compulsória terá início com o requerimento de instauração do processo de adjudicação compulsória (art. 1.014 do CNGCFE/SC).

- O requerimento inicial atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil, bem como indicará (art. 1.015 do CNGCFE/SC e art. 440-L do CNNFE/CNJ):

I – a qualificação e endereço do requerente e do requerido, nos termos do art. 287 do CNGCFE/SC;

Art. 287. Sem prejuízo dos requisitos previstos em norma superior ou específica, a qualificação do interessado, dos declarantes, testemunhas e demais intervenientes nos atos notariais e registrais deverá conter, ressalvadas as proibições legais, os dados possíveis de identificação tais como:

I – nome;

II – nacionalidade;

III – profissão;

IV – data de nascimento, quando exigida por preceito normativo;

V – número de inscrição no CPF ou no CNPJ;

VI – estado civil;

VII – domicílio e endereço completo, vedadas expressões como “residente neste



município, distrito ou subdistrito”.

II – o endereço eletrônico (e-mail) do procurador, para receber as intimações do procedimento;

III – a identificação do imóvel, com menção da matrícula ou transcrição;

IV – o valor fiscal e de mercado do imóvel;

V – 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 arrendimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

VI – a declaração do interessado, sob as penas da lei, quanto à inexistência de processo judicial cujo objeto possa prejudicar o direito alegado ou de ter sido verificada a hipótese prevista no art. 1.010 do CNCGFE/SC:

Art. 1.010. A pendência de processo judicial de adjudicação compulsória não impedirá a via extrajudicial, caso se demonstre suspensão daquele por, no mínimo, 90 (noventa) dias úteis.

Parágrafo único. No caso de suspensão ou desistência do processo judicial para promoção da via extrajudicial, poderão ser aproveitados os atos já praticados em juízo.

VII – o pedido de notificação do requerido, para, querendo, se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e

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

O requerimento inicial será instruído, necessariamente, por ata notarial e pelo instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória (art. 1.015, § 1º do CNCGFE/SC e art. 440-M do CNNFE/CNJ).

Observações:

- Não estando concluída a partilha, o legitimado falecido será representado por inventariante, mediante prova de sua nomeação (art. 1.011 do CNCGFE/SC).

- O processamento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial será admitido ainda que os instrumentos preliminares e suas cessões não estejam previamente registrados (art. 1.013, caput do CNCGFE/SC).

Os instrumentos particulares deverão estar com as firmas dos outorgantes e dos outorgados reconhecidas, por autenticidade ou semelhança, ou serem



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora

Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC

Fone: (47) 3382-2804

Site: www.1ritimbo.com.br

assinados eletronicamente por meio de assinaturas avançadas ou qualificadas, dispensada a participação de testemunhas instrumentárias (art. 1.013, § 1º).

Quando não for possível o reconhecimento das firmas dos envolvidos ou o uso das assinaturas eletrônicas, a autenticidade do instrumento poderá ser apurada também pela apresentação de documentos complementares que reafirmem a vontade das partes ou, ainda, pela notificação dos envolvidos, nos termos do art. 411, inciso III, do Código de Processo Civil, sem prejuízo da análise do caso concreto pelo registrador, no exercício de sua independência e autonomia (art. 1.013, § 2º).

- O oficial rejeitará o pedido de adjudicação, dentre outras hipóteses, nos seguintes casos (art. 1.025 do CNGFE/SC):

I – for constatado artifício ou colusão para burlar requisitos notariais e registrais ou exigências tributárias, ou para burlar o disposto no art. 108 do Código Civil;

II – os instrumentos preliminares apresentados, em análise independente e autônoma, não consubstanciem o intuito das partes de transmitir o imóvel;

III – for verificado, a qualquer momento, que o requerido é pessoa relativa ou absolutamente incapaz; e

IV – a indisponibilidade não for cancelada até o momento da decisão final do oficial do registro de imóveis.

- Após o deferimento da adjudicação, o pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis (art. 440-AL do CNNFE/CNJ) e não havendo pagamento do imposto, o processo será extinto, nos termos do art. 440-J do mesmo código.

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.

Cada processo é exclusivo e, portanto, a depender dos documentos apresentados, este Oficial poderá solicitar outros documentos que julgar necessários ou que se mostrem indispensáveis ou úteis, de acordo com cada caso.