

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Art. 216-B da Lei 6.015/73, com redação dada pela Lei 14.382/2022

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

OBJETIVO

Abordar o instituto da **Adjudicação Compulsória**, enfatizando sobre a sua aplicabilidade, agora, pela via administrativa (extrajudicial), em face da criação do **art. 216-B da Lei nº 6.015/73** (Lei de Registros Públicos).

Finalidade primeira: Alcançar a definição de um direito (propriedade), *antes apenas pela via judicial*, quando não era possível atingir uma outorga necessária para a formalização do negócio jurídico definitivo pela via administrativa, através de uma escritura pública de compra e venda.

Finalidade atual: Viabilizar o reconhecimento de um direito (propriedade), *independentemente de processo judicial*, quando implementado o procedimento (administrativo) previsto em lei.

CONSIDERAÇÕES ACERCA DA DESJUDICIALIZAÇÃO

ORIGEM

- O Direito evolui conforme as demandas da Sociedade exigem.
- Infelizmente, o Direito decorrente do Processo tornou-se moroso e caro.
- Alternativas: Alcançar o Direito por outros meios - **Desjudicialização/Extrajudicialização**.
- Criação de Mecanismos Alternativos de Resolução de Conflitos (MARC): Sugestão do Banco Mundial (**Documento Técnico nº 319**)

<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>;

<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e00996d70a49ff8>

http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2885%3E

<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1506515/o-perigoso-documento-319-do-banco-mundial>

O Min. Luiz Fux, na sua posse, destacou a importância da **Desjudicialização** e da contribuição da atividade extrajudicial para as ações do Poder Judiciário brasileiro, afirmando que:

“A tendência é de franca expansão das atividades Notariais e Registrais, não apenas pela competência e pela excelência dos serviços prestados pelos cartórios, mas também em razão da capilaridade do sistema extrajudicial.”

*“A atuação dos Notários e Registradores é essencial no processo de **desjudicialização** de demandas que está em curso no Brasil.”*

Em palestra proferida pelo Ministro Luiz Fux, com o tema “Cartório Contemporâneo: Prestação do Serviço Notarial e de Registro”, no VII Encontro Amazonense de Notários e Registradores, afirmou, durante seu depoimento sobre desjudicialização, que **“muita coisa pode e deve ser resolvida por meio da atividade notarial e de registro”**.

Agenda 2030

Iniciativa da ONU voltada ao desenvolvimento de 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) reúne 193 países e integra o Poder Judiciário brasileiro às metas globais do milênio.

Os Cartórios Extrajudiciais assumem papel importante na implementação da Agenda 2030 no Brasil, devendo ser ressaltada a **função preventiva de litígios** que é muito bem estruturada pela função notarial e registral em todo o país.

Lei 9.514/1997

Alienação Fiduciária – Crise da Hipoteca (Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de desafogar o Judiciário da sobrecarga de processos, compartilhando com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a alienação fiduciária de bem imóvel.

Execução Extrajudicial

Através desta Lei passou-se a **permitir a “execução” da dívida** pelo não pagamento das parcelas de financiamento imobiliário atrasadas mediante o **procedimento de intimação** do artigo 26, fora do âmbito judicial.

Com efeito, o mutuário é intimado para pagar a dívida **em 15 dias** e, em não o fazendo, emite-se a certidão de sua **constituição em mora** e, comprovado o pagamento do imposto de transmissão, efetua-se a averbação da consolidação da propriedade plena **em nome do credor**.

Tudo isso **sem a necessidade de ação judicial**.

Retificação Extrajudicial - Lei 10.931/2004

FINALIDADES: Alcançar maior **CELERIDADE E EFICIÊNCIA** nos procedimentos de retificação registral imobiliária em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da esfera judicial para a extrajudicial, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis (artigos 212 e 213 da Lei dos Registros Públicos).

Trata-se da consagração do **Princípio da Autonomia** do Registrador Imobiliário, pois esta alteração ressalta a importância da atividade, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador, bem como a sua autonomia funcional.

Lei nº 11.441/07

A desjudicialização/extrajudicialização de **maior sucesso** foi, sem dúvida nenhuma, a possibilidade de proceder ao inventário, a partilha, a separação e o divórcio **por escritura pública**, graças a Lei nº 11.441/07.

Este procedimento já era realidade nos países das américas desde os **anos 80**.

Após promulgada a lei, com as devidas regulamentações (Resolução do CNJ nº35/2007), a **aceitação na sociedade foi imediata**.

Usucapião Extrajudicial

O Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105, de 16.3.2015), sancionado em 16.3.2015, seguindo a tendência em ascensão da **desjudicialização/ extrajudicialização** de procedimentos, que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, conhecida como emenda da reforma do judiciário, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o **instituto da usucapião extrajudicial** processada perante o registro de imóveis, nos termos do artigo 1.071 do novo Código de Processo Civil que acrescentou o artigo 216-A ao texto da Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)

Lei 13.465/2017- Regularização Fundiária Urbana

Na senda da Desjudicialização/Extrajudicialização, agora é possível regularizar imóveis (estima-se que a metade dos imóveis do Brasil) via Regularização Fundiária Urbana também pela via administrativa, envolvendo o Município e o Registro de Imóveis, sem a necessidade de processo judicial.

Assunto regulamentado pelo **Decreto nº 9.310/18**.

BENEFÍCIOS

- Procedimentos simplificados
- Redução de custos
- Celeridade no ato
- Autonomia dos Interessados (Escolha do Tabelião)
- Dispensa de Homologação Judicial
- Na maioria dos casos há a participação de Advogado

EM SÍNTESE, ALCANCE DO DIREITO POR UM MODO MAIS CELERE E MENOS ONEROSO.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA HISTÓRICO

Na legislação portuguesa, origem do direito brasileiro, tem-se nas Ordenações Afonsinas (século XV) as origens do contrato preliminar, previsto em seu Livro IV. As Ordenações Filipinas, em 1603, trouxeram a figura do contrato **preliminar** no Livro IV, Título XIX, que já constava no Código Manuelino do século XVI (Livro IV, Título XXXVI).

O Código Civil brasileiro de 1916, previa no artigo 1.088 a possibilidade de, antes da assinatura do instrumento público, as partes contratantes exercerem o **direito de arrependimento**, mediante, unicamente, a indenização por perdas e danos.

Posteriormente, o **Decreto-lei 58/1937**, aplicável, **inicialmente**, somente a **imóveis loteados**, trouxe no seu artigo 5º a regra da **irretratabilidade da promessa**, no silêncio das partes, e a constituição do direito real do promitente comprador quando registrado o instrumento.

Art. 5.º A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

Nos artigos 15 e 16 do Decreto-lei 58/1937, com redação dada pela Lei 6.014/73, verifica-se a inserção no ordenamento jurídico na ação de **adjudicação compulsória**:

Art. 15. *Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.*

Art. 16. *Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.*

§1.º *A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.*

§2.º *Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.*

A partir da vigência do Decreto-lei 58/1937, a promessa de compra e venda ganhou nova roupagem: **irretratabilidade, contratação por instrumento particular, independentemente do valor**, possibilidade da **cessão** do contrato, sem necessidade da **anuência** do promitente vendedor, possibilidade da ação de **adjudicação compulsória**, caso haja **injustificada recusa** da outorga da escritura pública definitiva.

O artigo 22 do Decreto-Lei 58/1937 ampliou a aplicabilidade da **irretratabilidade** da promessa aos imóveis **não loteados**.

Art. 22. *Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 640 e 641 do Código do Processo Civil.*

Em 1979, com o advento da Lei 6.766 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) o Decreto-Lei 58/1937 **passou a ser aplicável somente aos imóveis rurais**, sendo a nova legislação a regular os imóveis urbanos, trazendo a possibilidade **do registro** (não mais de averbação) da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel:

Lei nº 6.766/79

Art. 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. 26. *Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:*

(...)

EXCEÇÃO

§ 3º Admite-se, nos **parcelamentos populares**, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que **poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública**, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999) Atual artigo 108 do CC.

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão **valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido**, quando acompanhados da respectiva **prova de quitação**.

OBS: Note-se que aqui há uma **exceção** à regra da **lavratura de instrumento público** e, portanto, nestes casos o **registro é automático**, sem a necessidade da adoção da Escritura Pública ou do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, bastando a apresentação de requerimento instruído com a prova da quitação.

Isto porque, na época, já vigorava a Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73, que inseriu como ato de registro o acesso ao álbum imobiliário do compromisso de compra e venda:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

(...)

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

Finalmente, o Código Civil de 2002 (Lei 10.406/2002), no Livro I, Título V, Capítulo I, Seção VIII, nos artigos 462 à 466, passou a regular expressamente o **contrato preliminar** que tenha por objeto imóveis urbanos ou imóveis rurais não loteados.

Art. 462. *O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.*

Art. 463. *Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.*

Parágrafo único. *O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.*

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Ideia Embrionária!!!

II Jornada Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do Centro de Estudos Judiciários (CEJ) do Conselho da Justiça Federal (CJF)

Sobre a extrajudicialização, veja um dos Enunciados enviado pela **Anoreg-RS** e pelo **Fórum de Presidentes** para a **II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do CEJ** e **aprovados** em Plenária no dia 27/8/2021:

ENUNCIADO PROPOSTO: É de se fomentar a criação de **procedimento extrajudicial** visando à materialização de título hábil a ensejar o registro imobiliário para o alcance da propriedade plena em decorrência de contrato preliminar de promessa de compra e venda, registrado ou não, dispensando, facultativamente, a via judicial.

JUSTIFICATIVA

Esta proposição visa orientar a adoção de política pública voltada a evitar a judicialização na situação apresentada.

Há milhares de ações de Adjudicação Compulsória tramitando na Justiça, as quais poderiam ser solucionadas, muitas delas, se aperfeiçoada a legislação. É este o modo desta proposição.

Neste sentido, os Advogados exercem papel fundamental para a extrajudicialização, pois o tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas.

Há inúmeros casos em que há promessas de compra e venda registradas, ou até mesmo sem registro, onde, por uma causa ou outra, não se consegue mais alcançar a vontade do promitente vendedor para a materialização de uma Escritura Pública de Compra e Venda (contrato definitivo).

Relembrando aqui a Finalidade do Instituto!!!

Código Civil

A promessa de compra e venda possui previsão legal nos artigos **1.417** e **1.418** do CC:

***Art. 1.417.** Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.*

***Art. 1.418.** O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.*

PROCEDIMENTO PROPOSTO PROPOSTA

Demonstrada a **existência do título** e a sua **regular quitação**, uma vez **intimado** o proprietário tabular, então promitente vendedor, ou seu representante (procurador ou inventariante judicialmente ou extrajudicial), ou **todos** os seus **sucessores** (não havendo procurador ou inventariante), bem como os **cedentes**, se for o caso de existir **cessões** do direito real à aquisição, **poderia** o Tabelião de Notas lavrar Escritura Pública de Adjudicação Compulsória.

A escritura somente poderia ser lavrada se não houvesse a **apresentação de oposição** no prazo razoável a ser fixado (ideal de **15 dias** úteis), **sempre acompanhado por Advogado**.

Tal procedimento também pode ser utilizado pelo promitente **vendedor** que quer transferir a propriedade e o promitente **comprador** não está aceitando recebê-la. Muitos empreendedores possuem um estoque de bens em seus nomes, os quais já foram prometidos à venda e quitados e não conseguem **transferir a propriedade** por desinteresse do promitente comprador. Principalmente em casos de Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que pretendem os sócios encerrar a atividade da PJ e possuem tais pendências.

Lavrada a Escritura Pública de Adjudicação Compulsória e instruindo-a com a guia de **recolhimento do ITBI** referente a este título, será possível registrar a aquisição da **propriedade plena** em nome do **adjudicante**.

Alternativamente, é possível pensar sobre a aplicação do mesmo procedimento previsto para a usucapião extrajudicial (Provimento nº 65 do CNJ), cujo processamento ocorre perante o Registro de Imóveis, para se alcançar o **reconhecimento do direito** sem que seja necessário um processo judicial.

PROPOSIÇÃO- EMENDA À MPV 1.085/2021

HAVIA SIDO DESENVOLVIDA IDEIA MAIS COMPLETA E ARROJADA FRENTE À QUE FOI APROVADA E QUE INTEGROU A LEI Nº 14.382/2022!!!

Vejamos, ponderando que os textos em vermelho não constaram da Lei e os em verde foram recepcionados com certa adequação:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de adjudicação compulsória, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel adjudicando, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – prova da constituição em mora do promitente vendedor em outorgar o título definitivo visando à transmissão da propriedade.

II - ata notarial lavrada por tabelião de notas, atestando a posse do requerente; a prova do adimplemento da obrigação do promissário comprador, conferindo-lhe a pretensão de adquirir a propriedade do imóvel; e, a regular constituição em mora do promitente vendedor;

III - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda que se pretende efetivar.

IV – guia de reconhecimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis relativamente ao imóvel adjudicando.

§1º Não é condição para o processamento do pedido o prévio registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda.

§2º A prova da constituição em mora prevista no inciso I se dará mediante a efetivação de notificação extrajudicial pelo Registro de Títulos e Documentos, com certificação da entrega do pedido concedendo prazo suficiente para a outorga do título definitivo visando à transmissão da propriedade.

§3º A comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor não é condição para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

§4º A via administrativa da adjudicação compulsória não poderá ser causa para burlar o direito civil, notarial e registral e tributário, devendo ser justificado o óbice à correta escrituração da transmissão da propriedade.

§5º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§6º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 10 (dez) dias úteis.

§7º Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias extrajudiciais poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação

§8º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§9º Acolhido o pedido, será lavrado ato de registro na matrícula do imóvel então contratado.

§10 Rejeitado o pedido, será deferido ao interessado ou requerer a suscitação do procedimento de dúvida, nos termos desta Lei, ou inaugurar procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da [Lei nº 13.105, de 16 março de 2015](#) (Código de Processo Civil), visando ao convencimento motivado do Ofício Predial.

§11 A rejeição do pedido não impede o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória.

Texto Definitivo da Lei

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.

§ 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**:

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 - (VETADO);

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.

§ 2º (VETADO).

*§ 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.*

OBS.: De que modo será materializada a adjudicação compulsória pelo promitente vendedor, também autorizado pela Lei?

PROCEDIMENTO

• QUEM PODE REQUERER?

O **promitente comprador** ou qualquer dos seus **cessionários** ou **promitentes cessionários**, ou seus **sucessores**, bem como o **promitente vendedor**, representados por advogado.

•

O QUE DEVERÁ CONSTAR NO REQUERIMENTO?

I - identificação e caracterização do imóvel, com número da matrícula, da transcrição ou da inscrição;

II - o nome e a qualificação completa do promitente comprador, promitente vendedor ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores (nome, nacionalidade, profissão, CPF, RG, estado civil, regime de bens e data do casamento, qualificação completa do cônjuge, se for o caso, domicílio e residência) ou de seus sucessores;

III - identificação da pessoa que deverá ser notificada para a celebração (outorga) da escritura (promitente vendedor, promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores), bem como o endereço para o qual deverá ser dirigida a sua notificação;

IV - Pedido expresso de que seja deferida a adjudicação compulsória na hipótese do notificado não se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação;

V - Justificativa do óbice à correta escrituração da transmissão da propriedade de modo que a via administrativa da adjudicação compulsória não se torne causa para burlar o direito civil, notarial e registral e tributário.

• QUAIS OS DOCUMENTOS E CERTIDÕES QUE DEVERÃO INSTRUIR O REQUERIMENTO?

I - Instrumento de promessa de compra e venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão quitadas original e preferencialmente com firmas reconhecidas, em que se não pactuou arrependimento;

II – Prova da quitação do preço da promessa de compra e venda ou de cessão ou de promessa de cessão;

III - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do primeiro dia útil posterior ao dia 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;

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.

VII – declaração do interessado, sob as penas da lei, indicando não haver processo judicial discutindo a questão.

VIII – prova da regularidade fiscal do imóvel (IPTU/ITR) ou dispensa da sua apresentação; (comentário: já que na escritura pública de efetivação da promessa esta pode ser dispensada entendo que, por analogia, na Adjudicação compulsória extrajudicial também é possível a dispensa, mesmo porque, na judicial, esta não é exigida).

IX – Portaria da Secretaria de Administração do Estado autorizando a transmissão e atestando o pagamento do laudêmio, para os imóveis foreiros.

OBS: 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.

- **A PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU A CESSÃO OU A PROMESSA DE CESSÃO DEVERÃO ESTAR REGISTRADAS PARA POSSIBILITAR A ADOÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL PELO INTERESSADO?**

Não é condição para o processamento do pedido o prévio registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda, a exemplo do que já ocorre na via judicial por força da Súmula 239 do STJ.

- **Precisa estar registrada a promessa?**

Em que pese não ter constado da lei de modo expresso, entendo que não, seguindo o quanto consta da **Súmula 239 do STJ** (“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”) e no **Enunciado nº 95** da I Jornada de Direito Civil do CJF (“O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)”).

Atentem-se que o caput do art. 216-B da LRP não indica *promessa de compra e venda ou cessão “registradas”*.

- **SE NÃO HOVER TERMO DE QUITAÇÃO FORMALIZADO, COMO PODERÁ SER COMPROVADA A QUITAÇÃO?**

A **prova da quitação** do preço, a qual confere ao promitente comprador a **pretensão** de adquirir a propriedade do imóvel, como meio de prova **poderá** ser admitida a apresentação de ata notarial, lavrada por tabelião de notas, atestando a quitação do negócio jurídico.

Caso esta prova de adimplemento possa ser construída pela apresentação de diversos tipos de documentos, estes serão rigorosamente analisados pelo Tabelião que, poderá atestar com base neles a quitação do negócio jurídico.

EX: Declarações de imposto de renda, mensagens de e-mails, WhatsApp, entre os negociantes, extratos bancários etc...

OBS: poderá ainda ser avaliada a possibilidade de dispensa da prova da quitação do preço do imóvel para a sua adjudicação compulsória, caso seja demonstrado que a cobrança do preço da venda já foi atingida pela **prescrição** (ver artigos 189, 205 e 206 do Código Civil), desde que tal situação seja atestada pelo Tabelião de Notas em ata notarial.

Utilização subsidiária do CC e do CPC

Embora o art. 216-B da LRP não mencione que a obrigatoriedade de comprovação da **quitação** da promessa de compra e venda ou cessão, tampouco a **inexistência de arrependimento** da promessa, tais **requisitos são exigidos na ação judicial de adjudicação compulsória** e, portanto, devem, da mesma forma, serem requisitos para o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial.

Como se vê:

- (I) a quitação da promessa não constou do art.216-B;
- (II) está implícita dentro do sistema, presumindo o cumprimento das obrigações;
- (III) ninguém pode exigir o cumprimento de uma prestação se não honrou a sua obrigação e;
- (IV) não encontro nada acerca da prova de quitação do promitente comprador no art. 216-B, mas ela decorre do próprio sistema e, SMJ, pode ser solicitada pelo Registro de Imóveis.

O registrador de imóveis não pode exigir menos que o Juiz!!!

ATENÇÃO!!!

- Portanto, considerando que **privilegiar a eleição da via da adjudicação compulsória**, em detrimento da via do usucapião, é um dever imposto ao Registrador implicitamente pelo § 2º do artigo 13 do Provimento 65/2017 do CNJ, parece-me possível que o Registrador de Imóveis possa adotar a mesma postura do Judiciário e admitir a figura da **prescrição** para dispensa da prova da quitação, nos casos em que isso for possível e esteja revestido de segurança jurídica, para possibilitar a utilização da via da adjudicação compulsória.

- Quando o autor do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial não dispor da **prova da quitação**, poderá ser admitido o processamento se houver a **prescrição**?
- Em decisões do Poder Judiciário, tendo ocorrido a prescrição do direito de cobrança do preço da promessa, presume-se a quitação.

OBS: ver artigos da prescrição CC.

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CITAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. Citação por edital válida porque foram realizadas diversas diligências. Caso em que, a autora contava com mais de cem anos de idade à época da propositura da demanda, e o negócio pretendido registrar foi efetuado em 1961, circunstâncias que justificam a efetiva dificuldade de localização dos promitentes vendedores. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel depois de quitado o preço. **Presume-se a quitação do negócio, quando o tempo decorrido entre a assinatura do contrato e o ajuizamento da ação é demasiadamente longo (aproximadamente 50 anos), suficiente para o implemento da prescrição, quer aquisitiva quer de cobrança de eventual valor impago.** Ainda, importante o fato de que o contrato havia sido registrado na matrícula do imóvel, sem que tenha havido qualquer oposição, por isso faz jus a demandante à declaração judicial que lhe possibilite a regularização no registro do imóvel. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 70052282787, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 03-04-2013)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO CELEBRADO HÁ MAIS DE 50 ANOS. RECONHECIMENTO DE PRESCRIÇÃO DE EVENTUAL DÍVIDA. POSSIBILIDADE.

1. Recurso interposto contra sentença que extinguiu o feito sem análise do mérito com fundamento em inexistência de prova de quitação do preço.
2. Promessa de compra e venda celebrada em 1966, com pagamento de sinal e mais 38 parcelas, mensais sucessivas, que findariam em setembro de 1968, tendo os autores afirmado que quitaram integralmente as prestações, não possuindo mais os recibos em razão do tempo decorrido.
3. Parte ré que foi citada por edital, não havendo notícia de que tenha sido ajuizada qualquer demanda com vistas à cobrança de eventual débito atinente ao contrato em análise, transcorridos mais de 50 anos desde a celebração do negócio jurídico.
4. Jurisprudência desta Corte Estadual no sentido de que, embora seja imprescindível, como regra, a prova da quitação do preço do imóvel para a sua adjudicação compulsória, caso seja demonstrado que a cobrança do preço da venda já se encontra atingido pela prescrição, dispensa-se, excepcionalmente, a aludida prova. Precedentes.
5. Considerando o decurso do tempo que fundamenta a prescrição de eventual débito de parte do preço, a ausência de prova da quitação não justifica o indeferimento do pedido de adjudicação do imóvel, que não atende a nenhuma das partes, tendo em vista que é de interesse também do promitente vendedor a transferência da titularidade junto aos órgãos competentes.
6. Apelação da parte autora que se conhece e a que se dá provimento.
(0004045-05.2015.8.19.0006 - APELAÇÃO. Des(a). JDS RICARDO ALBERTO PEREIRA - Julgamento: 02/02/2022 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL)

- **O QUE OCORRE SE O NOTIFICADO NÃO FOR ENCONTRADO E FOR CERTIFICADO QUE ESTÁ EM LOCAL IGNORADO, INCERTO OU INACESSÍVEL?**

O Oficial Registrador **poderá** autorizar a **notificação por edital**, publicado em jornal local, onde houver, ou de forma eletrônica, conforme prevê o Provimento nº 21/2022-CGJRS, com o mesmo prazo de **15 (quinze)** dias úteis, contado a partir do primeiro dia útil posterior à data da publicação, desde que assim seja requerido pelo interessado.

- **O QUE OCORRE SE O NOTIFICADO FOR ENCONTRADO E NÃO SE MANIFESTAR?**

Transcorrido o prazo **sem manifestação** de oposição, a anuência será **tácita**. A prova do transcurso do prazo sem a manifestação de oposição se dará através do alcance de certidão expedida pelo órgão registral incumbido da notificação de modo a informar que não houve a apresentação de oposição no prazo legal.

Neste caso, caberá ainda ao adjudicante declarar, sob as penas da lei, não ter tomado conhecimento de oposição por qualquer outro meio admitido em Direito.

- **COMO PROCEDER NA HIPÓTESE DO NOTIFICADO EXPRESSAMENTE MANIFESTAR CONCORDÂNCIA COM O PEDIDO?**

Neste caso, caberá ao Registrador conceder o **prazo de 15 dias úteis** para a lavratura da escritura pública de **efetivação da promessa de compra e venda** com a transmissão da propriedade plena do imóvel, **podendo ser prorrogado o prazo** mediante pedido justificado dos interessados, **suspendendo-se** o procedimento até a conclusão das formalidades legais e da apresentação no protocolo da referida escritura pública.

- **QUANDO A ESCRITURA PÚBLICA FOR APRESENTADA DEVERÁ SER PROTOCOLADA OU CONTINUARÁ COM O MESMO PROTOCOLO?**

Entendo que, até a regulamentação da matéria, é aconselhável protocolar a escritura e anexá-la ao protocolo da adjudicação compulsória. O registro, por consequência, terá como origem as duas prenotações, pois são títulos autônomos que se complementam dentro do processo.

Alternativamente, poderá o Registrador apenas anexá-la ao protocolo já existente da adjudicação compulsória, entendendo que a escritura pública é parte dele integrante, a exemplo da usucapião.

- **COMO PROCEDER NA HIPÓTESE DO NOTIFICADO EXPRESSAMENTE MANIFESTAR DISCORDÂNCIA COM O PEDIDO?**

Havendo impugnação poderá o Registrador **promover conciliação entre as partes** a fim de que firmem uma transação amigável para solucioná-la.

Se não for possível conciliar as vontades dos interessados caberá ao Registrador expedir um despacho fundamentado de encerramento do procedimento sinalizando que as partes deverão ingressar com procedimento judicial para resolver o litígio que entre eles se instaurou.

- **DE QUE MODO SERÁ MATERIALIZADA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PELO PROMITENTE VENDEDOR?**

Como se sabe, a adjudicação compulsória extrajudicial também pode ser utilizada pelo promitente vendedor que deseja transferir a propriedade e o promissário comprador não está aceitando recebê-la.

Muitos empreendedores possuem um estoque de bens em seus nomes, os quais já foram prometidos à venda e quitados e não conseguem transferir a propriedade por desinteresse do promitente comprador.

Essa situação ocorre, principalmente, em casos de Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que pretendem os sócios encerrar a atividade da PJ e possuem tais pendências.

O procedimento a ser adotado é semelhante ao utilizado pelo promissário comprador, com pequenos ajustes.

- **É POSSÍVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM PROMESSA DE PERMUTA?**

Entendo que SIM, desde que registrada a promessa nas matrículas dos dois imóveis.

Quanto aos contratos de promessa de permuta, importa deixar aqui a seguinte reflexão, ainda não disciplinada expressamente na legislação:

- **Como proceder quando os imóveis pertencerem a circunscrições diferentes?**

Se o contrato de promessa de permuta, por exemplo, dispõe sobre prometer permutar um imóvel pertencente ao Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS por um imóvel pertencente ao Registro de Imóveis do 1º Registro de Imóveis de Natal-RN, **em qual destas Circunscrições Registrais deverá tramitar o procedimento de adjudicação compulsória???**

A meu sentir, a resposta estaria intrinsecamente ligada ao interesse de agir: a competência para o processamento será definida pelo **permutante que tomar a iniciativa** de ingressar com o pedido, devendo o Registrador que processar a solicitação **colher a manifestação do outro Oficial** sobre o procedimento. Assim, após o deferimento, mediante a apresentação da guia de ITBI quitada, proceder-se-ia ao registro nas duas circunscrições registraes, mediante o título confeccionado pela Circunscrição onde tramitou.

Ou seja, neste caso a qualificação do pedido e o despacho deferitório realizados pelo Registrador que processar a solicitação será estendida para o Oficial Registrador da outra circunscrição para o regular registro, mediante a apresentação da guia de ITBI.

Alternativamente, até que seja regulamentada esta situação, também poderá ser admitido o **duplo processamento** do pedido, permitindo que ambos os Registradores processem concomitantemente a mesma solicitação, expedindo cada um seu próprio despacho deferitório.

• **COMO FUNCIONA A TRAMITAÇÃO INTERNA NO REGISTRO DE IMÓVEIS?**

- O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

- Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial de Registro de Imóveis.

AVERBAÇÃO DE NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO

À vista da apresentação de todos os documentos, o Oficial Registrador procederá a **uma averbação** na matrícula do imóvel noticiando que este é objeto de procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial em tramitação na circunscrição registral e, concomitantemente, expedirá a notificação ao promitente vendedor ou promitente comprador.

Perfectibilizada a notificação e decorrido o prazo legal sem manifestação do notificado, obtendo-se, assim, sua anuência tácita, o Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel elaborará **despacho deferitório fundamentado** e, apresentada a guia de pagamento do ITBI, procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, **servindo de título** o referido despacho em conjunto com a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.

• **O QUE OCORRE SE O OFICIAL REGISTRADOR REJEITAR O PEDIDO?**

Rejeitado o pedido de forma fundamentada, o interessado poderá requerer a **suscitação** do procedimento de **dúvida**, nos termos da Lei.

- A rejeição do pedido não impede o ajuizamento de ação judicial de adjudicação compulsória.

• **HÁ ALGUMA PECULIARIDADE SE O IMÓVEL FOR RURAL?**

O registro da adjudicação compulsória extrajudicial de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

II – da prova de quitação do Imposto Territorial Rural – ITR dos últimos 5 anos;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

CND

Será preciso apresentar CND-RFB para adjudicar bem imóvel de empresa???

Entendo que **sim**: em virtude do veto do §2º do artigo 216-B parece ter ficado subentendido que o legislador não quis a dispensa, uma vez que está lá estava prevista.

Em face da divergência na jurisprudência sobre a matéria, entendo que a lei poderia ter resolvido a questão, mas não o fez....

Seguem jurisprudências:

Adjudicação compulsória - CND - INSS - Receita Federal - desnecessidade. Liquidação extrajudicial - Banco Central. CSMSP - Apelação Cível: 478-6/2 Localidade: Jundiaí Data de Julgamento: 06/12/2005 Relator: José Mário Antonio Cardinale Jurisprudência: Indefinido **REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de sentença oriunda de ação de adjudicação compulsória - Desnecessidade de apresentação de certidões negativas de débitos do INSS e da Receita Federal - Providência inócua dada a instalação do procedimento concursal com a liquidação extrajudicial da ré alienante** - Manutenção, porém, da recusa por ausência de autorização do Banco Central na liquidação, não suprida pelo pedido, na ação de adjudicação, de citação inicial na pessoa do liquidante - Inteligência dos artigos 16, § 1º, e 18, a, da Lei nº 6.024/74 - Dúvida procedente - Recurso não provido.

No mesmo sentido:

Agravo de Instrumento nº 00104537020158080021 (TJES), Apelação Cível nº 0811628-81.2016.8.12.0001 (TJMS) e Apelação nº 0301672-13.2018.8.24.0028 (TJSC)

Em sentido contrário:

EMENTA OFICIAL: AGRAVO DE INSTRUMENTO. **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. DISPENSA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO (CND). PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE.** NOS TERMOS DO ART. 48 DA LEI Nº 8.212/1991, A RESPONSABILIDADE DO REGISTRADOR QUE DISPENSA TAL CERTIDÃO, QUANDO DO REGISTRO DA ESCRITURA, É SOLIDÁRIA A DO CONTRATANTE QUE A DISPENSOU. ASSIM, COM BASE NO ART. 47, I, 'B' DA LEI Nº 8.212/1991 C/C ART. 257 DO DECRETO Nº 3.048/1999, INDISPENSÁVEL A APRESENTAÇÃO DA CND, PARA FINS DO REGISTRO DA PROPRIEDADE JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS. ADEMAIS, NO CASO CONCRETO, HAVENDO OUTROS ÔBICES AO REGISTRO PRETENDIDO E NÃO DEMONSTRADA A EXCEPCIONALIDADE DA MEDIDA POSTULADA, IMPOSITIVA A MANUTENÇÃO DA DECISÃO FUSTIGADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. UNÂNIME. *(TJRS. Vigésima Câmara Cível. Agravo de Instrumento n. 5007828-83.2022.8.21.7000, Comarca de Canoas, Relator Des. Dilso Domingos Pereira, julgado e publicado em 16/03/2022).*

CONCLUSÃO:

Passamos a contar com mais um instrumento para materializar o Direito pela via extrajudicial.

Em que pese o texto legal não tenha resolvido todas as questões (não nasceu perfeito), será possível iniciar a materialização da adjudicação compulsória com o que nos foi ofertado. Mãos à obra!!! Adiante regularizar!!!

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br

Porto Alegre/Novembro/2022