

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A **Adjudicação compulsória extrajudicial** foi introduzida pela Lei Federal nº 14.382/2022, na qual incluiu o artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), permitindo que o processo administrativo seja realizado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está situado, sem prejuízo da via jurisdicional. A Adjudicação extrajudicial consiste na transferência da propriedade de um imóvel, quando este já foi prometido em contrato ou promessa de compra e venda e devidamente quitado. Isso ocorre em virtude do vendedor se recusar a cumprir o contrato ou existam outros impedimentos para lavratura da escritura. 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.

O pedido da Adjudicação deverá ser instruído com os seguintes documentos, a saber:

- ◆ **Requerimento** subscrito por advogado, atenderá, no que couber, os requisitos do 319 do Código de Processo Civil de 2015, trazendo, em especial:
 - 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;
 - a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;
 - 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;
 - 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;

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

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

◆ **Instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão;**

◆ **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;

◆ **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;

◆ **Procuração pública ou particular**, assinada pelo outorgante, concedendo poderes especiais e expressos ao advogado, contendo, inclusive, a indicação do imóvel. Caso a procuração seja particular, a assinatura deve estar acompanhada do devido reconhecimento de firma;

◆ **Ata Notarial**, lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935/1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás. A ata notarial conterá:

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

- 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;

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

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

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

Obs: Caso a ata notarial seja lavrada fora da comarca de localização do imóvel, será necessário o reconhecimento do abono do sinal público, bem como da comprovação do recolhimento dos fundos institucionais.

- ◆ **Guia de ITBI**, acompanhado do documento de arrecadação municipal (**DUAM**) devidamente quitado, e **extrato do imóvel** que comprove a baixa do pagamento. Esses documentos devem estar devidamente preenchidos, com assinatura e carimbo de identificação do Responsável pela Seção de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Luziânia - GO e assinado pelo responsável fiscal de arrecadação, com o carimbo de identificação, ambos na forma original.

Obs: A comprovação do pagamento do imposto poderá ser anexado após o deferimento do pedido, dentro de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação do Oficial Registrador. Não havendo o devido pagamento do imposto dentro do prazo solicitado, o processo será extinto.

- ◆ Se a matrícula estiver gravada com algum **ônus impeditivo de alienação** ou oneração, tais como: I – hipoteca constituída por cédula de crédito rural, industrial, comercial e cédula à exportação; II – hipoteca do Sistema Financeiro da Habitação; III – penhora da União ou do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS; IV – cláusula de inalienabilidade; V – bloqueio de matrícula; e VI – indisponibilidade, deverá ser apresentado requerimento do interessado solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado de documentação competente, ou mandado judicial de registro ou levantamento do ônus.

Obs: O imóvel gravado com os ônus previstos nos itens I e II, poderá ser alienado ou onerado mediante anuência do credor, por escrito.

- ◆ Se a matrícula estiver gravada com algum **ônus não impeditivo de alienação** ou oneração, tais como: I – hipoteca comum; II – penhora; III – servidão; IV – usufruto; e V – promessa de compra e venda, deverá ser apresentado requerimento do interessado solicitando o cancelamento do ônus, acompanhado de documentação competente, ou declaração expressa do adquirente ou do credor quanto à ciência da existência do ônus.

- ◆ Se for imóvel rural, 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; IV - Certidão do Ibama; e V - Certificação de Georreferenciamento emitido pelo INCRA (Atualmente a certificação é exigida para imóvel com área igual ou superior a 25 hectares);

- ◆ Se for terreno da marinha, apresentar a **Certidão de Autorização de Transferência – CAT**, emitida pela Secretária de Patrimônio da União – SPU, com o respectivo comprovante de pagamento do laudêmio.

Obs: Os documentos apresentados em formato eletrônico devem ser estruturados eletronicamente em PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do Provimento n. 149/2023 do CNJ.

Obs: Ao receber o título para registro, o Registrador realizará a análise conforme os princípios e normas legais pertinentes ao ato, com especial atenção ao princípio da legalidade. Portanto, poderão ser solicitados documentos adicionais para a conclusão do procedimento.

A legislação está sujeita a constantes modificações, por isso, antes de realizar qualquer procedimento, consulte a lei atualizada.

PREVISÃO LEGAL: Arts. 187, 462, 481, 654, § 2º, 661, 654, § 2º, 1.417 e 1.418 da Lei n. 10.406/2002; arts. 452, 790, 796 a 801, 810 ao 812, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás, arts. 440-A ao 440-AM dos Provimentos n. 149 e 150 de 2023 do CNJ, arts. 216-B, 225 e 289 da Lei n. 6.015/1973, art. 216-B da Lei n. 14.382/2022, arts. 8º e 9º, da Lei n. 8.935/1994, e art. 15 § 5º da Lei 19.191/2015, incluída pela Lei 20.955/2020.

CUSTAS: Leis Estaduais de nºs. 14.376/2002, 19.191/2015, 20.955/2020 e Provimento 94/2022 do TJ/GO.