



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Prof. Silmar Lopes

1. TERMINOLOGIA E CONCEITO.

Em seus próprios termos, adjudicação compulsória consiste em uma “entrega forçada”.

O Decreto-Lei 58/37, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, prevê a possibilidade de propositura de ação de adjudicação compulsória quando o compromitente vendedor recusasse a outorga da escritura definitiva. Vejamos:

*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. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)*

Nesse mesmo sentido, o Código Civil Brasileiro prevê, em seu artigo 1.418, o direito de se requerer ao juiz a adjudicação do imóvel quando houver recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva. Vejamos:

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.**

Nota-se que, quanto ao instituto da adjudicação compulsória, a legislação brasileira já possuía previsão e regulamentação há décadas, porém, se tratava de procedimento que tramitava EXCLUSIVAMENTE PELA VIA JUDICIAL.

Noutra senda, o vigente Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de Goiás - CNPFE/GO - traz em seu bojo a regulamentação para que se proceda o registro da Adjudicação Compulsória Judicial no artigo 822. Vejamos:

Art. 822. **O registro de adjudicação compulsória** será feito mediante apresentação de mandado contendo:

I - qualificação das partes;

II - natureza, número do processo, órgão judicial e nome do magistrado;

III - identificação do imóvel, com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula ou transcrição; e

IV - certidão do trânsito em julgado da sentença.

Parágrafo único. *O mandado ou a carta de adjudicação serão acompanhados de:*

I - cópia da sentença de adjudicação;

II - cópia da petição inicial; e

III - prova de quitação do imposto de transmissão.

2. DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL

Conforme já dito anteriormente, a Adjudicação Compulsória, até o advento da lei 14.382/2022 - que inseriu o artigo 216-B na Lei 6.015/73 - somente se procedia de forma judicial e a forma de proceder o registro considerava os termos do processo.

O processo judicial da adjudicação compulsória possui um procedimento bastante simples onde o requerente precisa comprovar ao juízo apenas dois requisitos:

- a) Existência de compromisso de compra e venda - necessariamente escrito -;
- b) O efetivo pagamento das parcelas avençadas em contrato.

Comprovada a presença destes requisitos, o juízo então reconhece o direito do requerente declarando a

este o domínio do imóvel com a determinação de expedição de Mandado de Adjudicação para que se procedo o ato registral.

3. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

É fato inconteste que estamos passando por um processo de DESJUDICIALIZAÇÃO onde as situações que não apresentam uma real e efetiva necessidade de serem submetidas ao poder judiciário tenham a possibilidade de ser apresentadas e resolvidas administrativamente.

Os Tabeliães e Registradores, como agentes públicos e juristas que detêm um elevadíssimo grau de confiança da população brasileira, bem como pela sua característica *sui generis* na prestação de serviço de natureza pública, ou seja, possuem a fé-pública prestando serviços públicos de forma privada, **são os grandes protagonistas deste processo de desjudicialização.**

Seguindo a diretriz da desjudicialização, o legislador entendeu pela possibilidade de o procedimento de adjudicação compulsória tramitar diretamente no Ofício de Registro de Imóveis sem a necessidade de submeter o caso à apreciação judicial.

Logo, surge então a lei 14.382/2022, que insere na lei 6.015/73 o artigo 216-B, e prevê a adjudicação compulsória extrajudicial. Vejamos o seu teor:

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 - 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; (VETADO) - VETO REJEITADO;

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 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. (VETADO) - VETO REJEITADO.

§ 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.

4. (DES) NECESSIDADE DE REGULAMENTAÇÃO.

Eis que, com o advento deste dispositivo, devemos, inicialmente nos perguntar: o texto da lei é suficiente para que se efetive o referido procedimento ou haveria necessidade de regulamentação?

Bem, a resposta pode ser construída a partir de um estudo comparativo entre o procedimento já consolidado da adjudicação compulsória judicial com os elementos presentes no artigo 216-B e verificar a possibilidade de aferir o preenchimento dos requisitos legais, bem como se estaria garantida a segurança jurídica com relação ao ato registral.

5. AFERIÇÃO DOS REQUISITOS AO RECONHECIMENTO DO DIREITO À ADJUDICAÇÃO.

Vejamos que o processo judicial de adjudicação compulsória tem como objeto a verificação de:

- a) Existência de compromisso de compra e venda - necessariamente escrito;
- b) O efetivo pagamento das parcelas avençadas em contrato;
- c) A recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva;

O que pretende o artigo 216-B da lei 6.015/73 é exatamente estender o poder de apreciação do requerimento e constatação dos requisitos ao Oficial de Registro de Imóveis.

Quanto aos dois primeiros requisitos, tratam-se de provas documentais que serão apresentadas ao Oficial de Registro de Imóveis, juntamente como o requerimento, e este verificará se estão em conformidade com a lei, ou seja, aqui não se vislumbra qualquer necessidade de regulamentação.

Quanto ao terceiro requisito, que é a inadimplência obrigacional, esta será verificada mediante procedimento prévio de notificação conforme prevê o § 1º, II do artigo 216-B.

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;

Podemos notar que, antes de se recepcionar o requerimento de adjudicação compulsória, deve ser realizado o procedimento de notificação prévia para constatação do inadimplemento, pois, é possível que, após ser notificado, o devedor resolva outorgar a escritura definitiva, restando prejudicada a adjudicação compulsória.

O referido procedimento de notificação prévia para constatação do inadimplemento ocorrerá diretamente perante o Ofício de Registro de Imóveis ou, mediante delegação, do Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

Conclui-se também que, não há qualquer necessidade de regulamentação para tanto, uma vez que se trata de procedimento bastante semelhante ao que ocorre nas notificações relacionadas ao procedimento de consolidação da propriedade em alienação fiduciária.

Portanto, para aferição dos requisitos necessários ao reconhecimento do direito à declaração do domínio ao requerente, não há qualquer necessidade de regulamentação, pois trata-se de situações menos complexas.

6. DA AFERIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A PRÁTICA DO ATO REGISTRAL.

Pode-se dizer que a grande celeuma da necessidade ou não de regulamentação se encontra exatamente

na verificação dos elementos necessários para a prática do ato registral.

Se observarmos os requisitos do artigo 822 do CNPFE/GO, bem como os requisitos do artigo 216-B da lei 6.015/73, podemos chegar a conclusão sobre a possibilidade de se proceder o registro.

Inicialmente devemos traçar a equivalência de documentos para procedermos com a análise comparativa.

Enquanto no procedimento judicial o Oficial de Registro de Imóveis recebe o MANDADO JUDICIAL para proceder o registro, no procedimento extrajudicial o REQUERIMENTO, ACOMPANHADO DO TÍTULO, (contrato preliminar) seria o equivalente ao mandado judicial.

Para tanto, os requisitos constantes no artigo 822 do CNPFE/GO devem se fazer presentes no requerimento, quais sejam:

- Qualificação das partes;
- Identificação do imóvel, com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula ou transcrição;

Da mesma forma que devem ser comprovados perante o juiz a existência de promessa de compra e venda e a efetiva quitação das prestações, tais documentos também devem acompanhar o requerimento, quais sejam:

- a) Instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;
- b) Comprovação da efetiva quitação do imóvel;

- c) Comprovação de recolhimento do Imposto de Transmissão;
- d) Ata Notarial de Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

Além destes documentos, comuns ao procedimento judicial e extrajudicial, este último ainda exige que sejam apresentados:

- a) A comprovação do inadimplemento (notificação não respondida);
- b) 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;
- c) Procuração *Ad Judicia* **com poderes específicos**.

Nota-se que a verificação da existência do direito do Requerente e a prática do ato registral não envolvem formação de juízo de valor por parte do Oficial, mas apenas uma aferição objetiva da presença de documentos necessários e a respectiva regularidade destes.

Logo, podemos concluir que não há necessidade de qualquer regulamentação, seja na etapa preliminar (notificação do devedor); na etapa inicial (verificação do direito do requerente) ou na etapa final (qualificação dos documentos e registro).

Portanto, é perfeitamente possível que se proceda coma recepção de requerimentos de adjudicação compulsória, uma vez que o texto da lei e a regulamentação do CNPFE/GO, utilizada por analogia, são suficientes para garantir a segurança jurídica.

ANEXO I

ETAPAS DO PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Após esclarecer à parte sobre o procedimento, especialmente sobre a etapa prévia de notificação, mister **que:**

1 - Seja apresentado REQUERIMENTO DE NOTIFICAÇÃO do devedor ao Registro de Imóveis (promitente que recusa a outorgar escritura) para comprovar o inadimplemento.

a) Este requerimento é feito ao Registrador de Imóveis que **poderá delegar** o ato ao Oficial do Registro de Títulos e Documentos (que é o mais aconselhável, até mesmo pela questão de cobrança e aposição do selo de notificação);

b) Este primeiro requerimento pode ser assinado diretamente pela parte, não carecendo da presença de advogado. Porém, se o requerimento for assinado pelo advogado, deve ser exigida procuração (não precisa de poderes específicos, por enquanto).

2 - Comprovado o inadimplemento (após 15 dias da notificação sem a lavratura do título), a parte deve se dirigir ao Tabelionato de Notas para lavrar Ata Notarial.

3 - Lavrada a Ata Notarial, deve ser feito REQUERIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA com o preenchimento das devidas

formalidades, bem como juntar, como anexo ao requerimento, todos documentos exigidos em lei.

4 - O REQUERIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, que será em formato de petição inicial, deve preencher, MINIMAMENTE, os seguintes requisitos:

- a) Endereçamento;
- b) Nome completo, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de CPF ou CNPJ, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente;
- c) Identificação completa do imóvel;
- d) Breve descrição dos fatos;
- e) Fundamentos jurídicos do pedido;
- f) Pedidos;
- g) Subscrição por advogado.

5 - Verificada a regularidade do requerimento, VERIFICA-SE A PRESENÇA DOS SEGUINTE DOCUMENTOS:

- a) **Procuração** Ad Judicia com poderes específicos;
- b) **Instrumento de promessa** de compra e venda **ou** de cessão **ou** de sucessão, quando for o caso;
- c) **Notificação** entregue ao devedor há, ao menos, 15 (quinze) dias úteis;
- d) **Ata Notarial**;
- e) **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;

f) Comprovante de **quitação do ITBI** (documento de avaliação e comprovante de pagamento - 810, § 2º, CNPFE/GO) **ou comprovação de dispensa** do pagamento (810, *caput*, CNPFE);

6 - Qualificação dos documentos apresentados.

Cumpridas todas estas etapas, proceder-se-á o registro nos termos do § 3º do artigo 216-B da lei 6.015/73, **TENDO COMO TÍTULO TRANSLATIVO A RESPECTIVA PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU DE CESSÃO OU O INSTRUMENTO QUE COMPROVE A SUCESSÃO.**

Segue abaixo, sugestão de minuta para A Ata Notarial e para o ato de registro da Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

(CABEÇALHO)

**ATA NOTARIAL PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
EXTRAJUDICIAL**

Saibam todos quantos este público instrumento de **ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL** virem que, no dia **(data)**, por solicitação de **(nome do solicitante)** e o respectivo cônjuge/companheiro (se houver - **nome cônjuge/companheiro**), foi requerida a lavratura da presente **ATA NOTARIAL**, o que se fará nos termos do art. 216-B da Lei 6.015/73. Segue abaixo a qualificação dos solicitantes que compareceram na presente lavratura, a qual foram identificados por mim através dos documentos oficiais de identificação civil que me foram apresentados, cujas identidades e capacidades para o ato dou fé.

1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES.

a) Promitente Comprador¹ (Solicitantes/Adjudicatários):

QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO (s) PROMITENTE COMPRADOR (s) E CÔNJUGE (se houver) CONFORME O ARTIGO 2º DO PROVIMENTO 61/2017 DO CNJ.

b) Promitente Vendedor.

QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO (s) PROMITENTE VENDEDOR (s) E CÔNJUGE (se houver) CONFORME O ARTIGO 2º DO PROVIMENTO 61/2017 DO CNJ. IMPORTANTE INDICAR QUE A QUALIFICAÇÃO CORRESPONDE AO INSTRUMENTO DE PROMESSA, BEM COMO À NOTIFICAÇÃO REALIZADA PARA COMPROVAR O INADIMPLEMENTO.

¹ Pode ser também solicitada pelo promitente vendedor, bem como os respectivos sucessores.

Pelos solicitantes me foi dito, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que todos os documentos mencionados nesta ata notarial foram apresentados nos originais, os quais pude verificar que são autênticos e verdadeiros, do que dou fé. **E, perante mim, Tabelião/Preposto ao final subscrito, foi solicitada a lavratura da presente ATA NOTARIAL PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL, nos termos do que determina o artigo 216-B da lei 6.015/73.**

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E VALOR ATRIBUÍDO

a) Descrição tabular

O imóvel cujo qual se trata a presente ata notarial é objeto da matrícula n. **xxx** do Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição de (comarca do R.I.) com a seguinte descrição: (*"descrição do imóvel conforme certidão de inteiro teor - matrícula"*).

b) Valor do imóvel

SE IMÓVEL URBANO:

Conforme consta do documento apresentado pelo solicitante, a municipalidade, para fins de atribuir Base de Cálculo do IPTU, atribuiu ao imóvel que aqui se trata o valor venal de R\$...

SE IMÓVEL RURAL:

Nos termos da Certidão expedido pelo órgão competente da municipalidade onde se situa o imóvel, este encontra-se localizado em (*zona rural*). Sendo assim, por se tratar de imóvel ainda inserido em zona rural, este não tem

inscrição no Cadastrado Imobiliário da Prefeitura, sendo o valor de mercado atribuído pelo solicitante de aproximadamente R\$ ~~xxx~~ conforme me declarou o solicitante.

Os dados descritivos inseridos neste instrumento foram todos retirados dos documentos apresentados pelos solicitantes, os quais foram apresentados no original e verificados por mim, Tabelião de Notas/Preposto, cujas cópias foram extraídas nesta serventia extrajudicial e serão anexadas ao traslado desta, a fim de que fiquem à disposição de quem possa interessar, obedecidas as limitações impostas pela lei 13.709/2018 e do Provimento 134/2022 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Dou fé.

3. COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO DO PREÇO.

A prova do pagamento pode ser feita por qualquer meio admitido em direito, conforme dispõe o artigo 313 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Importa ressaltar que nesse capítulo é que realmente pode-se vislumbrar a efetiva necessidade da Ata Notarial, principalmente quando a quitação possa ser verificada de modo que não seja exclusivamente documental, mas também fático e circunstancial.

4. CARACTERIZAÇÃO DO INADIMPLEMENTO.

A parte solicitante apresentou documento comprobatório de que fora realizada notificação extrajudicial do promitente vendedor, pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel (ou pelo oficial do registro de títulos e documentos), e que o recebimento

se deu no dia (data do recebimento da notificação). Decorrido o prazo legal de 15 (quinze) dias úteis, no dia (dia em que se completou o prazo legal) e não tendo havido a outorga do título de transmissão da propriedade, resta plenamente caracterizado o inadimplemento obrigacional do promitente vendedor.

5. DAS DECLARAÇÕES E ADVERTÊNCIAS AOS SOLICITANTES

OS SOLICITANTES declaram, sob as penas da lei, que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, tendo sido esclarecidos sobre as sanções cíveis e criminais aplicáveis em caso de falsa declaração.

Pelos SOLICITANTES, também me foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não têm conhecimento sobre a existência de ações reais, pessoais ou pessoais reipersecutórias a que tenham dado causa, relativas ao imóvel aqui descrito.

Após advertidos sobre a natureza da presente ata notarial, os SOLICITANTES requerem e autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a praticar todos os atos registrares necessários à formalização da adjudicação compulsória da propriedade.

Foram alertados ainda de que este instrumento de ATA NOTARIAL não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo para a instrução de requerimento extrajudicial de adjudicação compulsória para processamento perante o registrador de imóveis, nos termos do artigo 216-B da lei 6.015/73.

Certifico e dou fé que, de acordo com o inciso IV do artigo 216-B da lei 6.015/73, as certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e

do domicílio do requerente foram apresentadas e demonstram a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação. Estas certidões ficarão arquivadas nestas Notas e acompanharão o traslado desta

Por fim, reconheço a identidade dos Solicitantes, pessoas identificadas por mim, conforme documentos oficiais de identificação civil, do que dou fé.

E, para constar, lavro a presente ata notarial para os efeitos do 216-B, § 1º, III da lei 6.015/73 e de acordo com a competência exclusiva que me confere a Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994, em seus incisos III, dos artigos 6º e 7º.

Em consulta À CNIB constato que não há indisponibilidade de bens decretada sobre o imóvel objeto da presente outorga, sendo NEGATIVO o resultado da consulta (Consulta de Bens relativo ao CPF xxx, CÓDIGO HASH N° xxx; CPF xxx, CÓDIGO HASH N° xxx).

Ao final, a presente ata foi lida em voz alta, achada conforme e assinada pelos solicitantes, testemunha e por mim. Dou fé. **Eu, Tabelião de Notas, que a digitei, conferi, dou fé e assino em público e raso. Emolumentos; Taxa Judiciária; FUNDOS (descrever um a um); ISS: Selo Digital: xxx. Traslada em seguida. Assinaturas.**

MINUTA DO ATO REGISTRAL

R - xx² - (nº da matrícula), em (data do ato). Protocolo (número do protocolo), em (data do protocolo). **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL - (TÍTULO TRANSLATIVO)**. Pelo requerimento apresentado neste Ofício de Registro de Imóveis, bem como diante da verificação e constatação dos requisitos legais, formais e materiais, reconhece-se o domínio do imóvel objeto desta matrícula, conforme art. 216-B da Lei n. 6.015/73 o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás, à **(qualificação da requerente)**. Ato contínuo, procede-se o respectivo registro. O imóvel está avaliado em (valor). Foi comprovado o recolhimento do Imposto de Transmissão. Emolumentos (valor). Taxa Judiciária (valor). Fundos estaduais conforme artigo 15 da lei 19.191/2015 do Estado de Goiás: FUNDESP/PJ 10%; FUNEMP/GO 3%; FUNCOMP 3%; Fundo Especial de Pagamento dos Advogados Dativos e do Sistema de Acesso à Justiça 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 1,25%; ISS (valor). (Local e Data).

² Número que deve seguir a sequência dos atos praticados na matrícula.