

PROCEDIMENTO PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

I – Processamento

No Tabelionato de Notas

Ata Notarial de verificação de documentos em que conste 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.

deverá mencionar:

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.

Ainda:

I) se o imóvel for urbano, deverão constar todas as inscrições imobiliárias junto ao Município, a descrição pormenorizada do imóvel ou apenas identificação e endereço, caso possua matrícula;

II) se o imóvel for rural, deverão constar todas as informações em relação ao NIRF - número de identificação de imóvel dentro da base de cadastro de imóveis rurais (Cafir), CCIR - certificado de cadastro do imóvel rural, ITR - imposto territorial rural, e quando o for o caso, o CAR – cadastro ambiental rural;

III) se o imóvel for um terreno de marinha, deverão constar todas as informações em relação à CAT – certidão de autorização de transferência – junto à Secretaria de Patrimônio da União – SPU;

Obs.: O tabelião deve cientificar o requerente e consignar que **a ata não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução do requerimento extrajudicial de adjudicação compulsória para processamento perante o registro de imóveis, e que poderá ser usada em processo judicial.**

No Registro de Imóveis

a) Protocolo e autuação do **Requerimento de processamento** por petição que atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos no artigo 319 do Código de Processo Civil instruído, com a ata notarial e instrumento em que se funda a adjudicação.

Obs.: O requerimento deverá ser subscrito por Advogado e instruído com procuração com poderes específicos e que deverá mencionar a qualificação completa das partes, os poderes para atuar extrajudicialmente em cartórios e mencionar o fim de solicitar a adjudicação compulsória, além da descrição do imóvel ou número de matrícula, se houver.

O requerimento **deverá indicar:**

I – 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 (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);

II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

III – 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;

IV – a menção ao inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena, bem como as tentativas feitas para a obtenção desse título, seja particular ou de forma pública, evidenciando dificuldade ou impossibilidade;

V – 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;

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

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

VIII – declaração do valor atual de mercado atribuído ao imóvel adjudicando.

b) O Oficial Registrador providenciará, por si ou por delegação ao Registro de Títulos e Documentos, a **notificação extrajudicial** para comprovação do inadimplemento da obrigação de transmissão de propriedade e consequente constituição em mora do devedor.

Deve **constar na notificação:**

I – a identificação do imóvel;

II – o nome e a qualificação do requerente e do requerido;

III – a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação, anua ou impugne o pedido;

IV – a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;

V – instruções sobre a forma de apresentação da impugnação.

Se os **notificados forem casados** ou conviverem em união estável, serão também notificados os respectivos cônjuges ou companheiros, salvo se casados ou conviventes pelo regime da separação de bens.

Sendo **o requerido pessoa jurídica**, será válida a entrega da notificação a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências.

Sendo **pessoa jurídica extinta** será notificado o liquidante ou último administrador, caso sejam desconhecidos, a notificação será feita por edital.

<p>c) Notificação por Edital</p>	<p>Infrutíferas as tentativas de notificação pessoal no endereço fornecido, será realizada por edital ao notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível. O edital será publicado, por duas vezes, em jornal impresso ou eletronicamente, na forma do Provimento CGJ no 56/2018, pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.</p>
<p>d) Retorno da Notificação - Com manifestação do(s) notificando(s)</p> <p>Obs: neste caso, não cabe o procedimento de dúvida (art. 198 da Lei no 6.015/1973). A impugnação deverá ser dirimida pelo Juízo de Registros Públicos. ←</p>	<p>- se, de concordância: caberá ao Registrador conceder o prazo de 15 (quinze) 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 e a sua prenotação até a conclusão das formalidades legais e da apresentação no protocolo da referida escritura pública.</p> <p>- se, de impugnação justificada: notificará o requerente para que se manifeste sobre a impugnação em 15 (quinze) dias úteis e, com ou sem a manifestação, proferirá decisão, no prazo de 10 (dez) dias úteis.</p> <p>Rejeitada a impugnação, o requerido poderá recorrer, no prazo de 10 (dez) dias úteis, e o oficial de registro de imóveis notificará o requerente para se manifestar, em igual prazo sobre o recurso.</p> <p>Com ou sem manifestação sobre o recurso ou havendo manifestação de insurgência do requerente contra o acolhimento, os autos serão encaminhados ao juízo que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a procedência da impugnação, e:</p> <p>- se Acolhida a impugnação, o juiz determinará ao oficial de registro de imóveis a extinção do processo e o cancelamento da prenotação.</p> <p>- se Rejeitada a impugnação, o juiz determinará a retomada do processo perante o oficial de registro de imóveis. Em qualquer das hipóteses, a decisão do juízo esgotará a instância administrativa acerca da impugnação.</p> <p>e) Retorno da Notificação - Sem manifestação do(s) notificando(s)</p> <p>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.</p>
<p>f) Deferimento do pedido</p>	<p>com a apresentação de toda a documentação por lei exigida, o Oficial do Registro de Imóveis elaborará despacho deferitório fundamentado e, apresentada a guia do ITBI devidamente quitada, procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, <u>servindo de título o referido despacho em conjunto com a ata notarial e a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão</u> .</p>
<p>g) Indeferimento do pedido</p> <p>Obs: neste caso, o interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida (art. 198 da Lei no 6.015/1973).</p>	<p>Se ao final ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.</p>

II - CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES:

- 1)** A existência de ordem de indisponibilidade contra o proprietário tabular não impede o deferimento da adjudicação, mas o seu registro fica condicionado a que antes seja feito o seu cancelamento da indisponibilidade, salvo se a quitação ou o registro da promessa forem anteriores à inscrição da indisponibilidade.
- 2)** O requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições que impeçam o registro da adjudicação diretamente aos credores ou à autoridade que emitiu a ordem.
- 3)** A adjudicação compulsória independe da inscrição do compromisso de compra e venda ou de cessão no registro imobiliário, quando não houver direitos contraditórios inscritos.
- 4)** A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória no foro competente.
- 5)** Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado, inclusive por e-mail ou aplicativo de mensagens.
- 6)** No caso de unidade condominial, não é necessária a prévia prova de quitação das cotas de despesas comuns, dada a natureza propter rem da obrigação.
- 7)** O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem as pessoas a serem notificadas, que sejam titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel adjudicando.
 - 7.1)** As notificações deverão ser instruídas com cópias do requerimento inicial e do instrumento de promessa de compra e venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão quitadas.