



Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Palestrante: Dr. José Luis Ferreira dos Santos

José Luis Ferreira dos Santos

Tabelião e Oficial de Registro no 10º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu – RJ

Tabelião e Oficial Substituto por 14 anos no Estado do RJ.

Tabelião e Oficial de Registro Cachoeiro do Itapemirim - ES

Tabelião Titular por 6 anos no 1º Cartório de Notas de Caldas, Estado de MG.

Atuante na Vara de Registros Públicos da Capital RJ pela EMERJ (1 ano),
minutando sentenças nos processos de Dúvida Registral.

Mestre em Direito Constitucional e Democracia na FDSM.

Mestrando em Teologia na FTSA.

Pós Graduado em Direito Notarial e Registral pela Signorelli

Pós Graduado na Especialização em Direito Público e Privado para a
Carreira da Magistratura (EMERJ)

Bacharel em Direito pela UNESA

Jurista, Escritor, capelão e palestrante.

Publicações do Palestrante

DESJUDICIALIZAÇÃO: NOVAS PERSPECTIVAS EXTRAJUDICIAIS

Revista de Direito Notarial, Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo, São Paulo v.5n.1, p. 152, Jan-Jul 2023. Acesso:

<https://ojs-rdn.galoes.net.br/index.php/direitonotarial/article/download/81/65>

ATIVIDADE CARTORÁRIA EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE COLABORAÇÃO À JUSTIÇA CÉLERE E EFICIENTE

2022. Acesso:

<https://loja.uiclap.com/titulo/ua14448/>

ASTIGMATISMO INSTITUCIONAL: INVISIBILIDADE SOCIAL NAS ÁREAS DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO URBANO E RURAL NO SUL DE MINAS GERAIS. 2024

Acesso em:

<https://loja.uiclap.com/titulo/ua58770/>

Desjudicialização (Justiça Multiportas)

Crise no Judiciário

A demora na entrega da prestação jurisdicional, em determinados casos, resultado da ineficiência estatal, gera, por conseguinte, o próprio descrédito na justiça brasileira, identificando-se como uma verdadeira mazela aos jurisdicionados.

Insatisfação Social

Como fruto dessa combinação inadequada de "necessidade" dos jurisdicionados e "oferta" precária do Poder Judiciário, cresce substancialmente a insatisfação social, uma vez que a prestação jurisdicional se mostra em dissonância com as expectativas sociais, causando frustração com a Justiça (SANTOS, 2021, p. 13).



Morosidade e Perecimento do Direito

Por vezes, a morosidade em se obter o pronunciamento judicial acarreta o perecimento do direito, tornando inservível a própria pretensão. Essa crise no Judiciário é decorrente da precária estrutura física e material do Poder Judiciário, adicionando-se a isso o surgimento de uma nova realidade social com novas demandas, frutos dos tempos modernos e com novas questões que demandam soluções cada vez mais céleres e qualificadas.

Atos Desjudicializados e suas Bases Legais



Inventário, Partilha, Separação e Divórcio Consensuais

Lei 11.441/2007; CPC/2015, art. 610



Usucapião Extrajudicial

CPC/2015, art. 216-A da LRP; Prov. CNJ nº 65/2017



Retificação de Registro Civil

Lei 6.015/73, arts. 109 e ss.; Prov. CNJ nº 82/2019



Autorização de Viagem de Menores

Resolução CNJ nº 295/2019



Busca e Apreensão Extrajudicial

Lei 14.711



Ata Notarial (meio de prova)

CPC/2015, art. 384



Reconhecimento Voluntário de Paternidade

Provimento CNJ nº 16/2012



Alteração de Nome e Gênero (pessoas trans)

Provimento CNJ nº 73/2018



Apostilamento de Documentos (Convenção de Haia)

Resolução CNJ nº 228/2016



Execução Extrajudicial de Hipoteca

Lei 14.711

Obrigatoriedade dos Serviços Notariais



Direito de Petição

Art. 63. Os serviços notariais e de registro não podem negar ou criar óbices ao exercício do direito de petição do usuário, sendo obrigados a realizar processos a seu cargo previstos em lei, quando solicitados.



Aviso Público

Parágrafo único. O serviço com atribuição registral imobiliária deverá afixar em quadro visível ao público aviso de que é obrigado a promover os procedimentos **extrajudiciais de reconhecimento de usucapião, adjudicação compulsória ou cancelamento de registro de promessa de compra e venda**, constituindo a recusa falta grave passível de sanção.



Sanções por Descumprimento

A recusa em realizar os procedimentos extrajudiciais previstos em lei constitui falta grave passível de sanção conforme a CNCGJRJ-Parte Extrajudicial.

Adjudicação Compulsória

Adjudicação Compulsória

Mecanismo legal que permite ao promitente comprador obter a propriedade do imóvel quando o vendedor não cumpre a obrigação de transferi-la (art. 1418, CC).

Promessa de Compra e Venda

Contrato preliminar que gera obrigação de celebrar contrato definitivo (arts. 462-466, CC). Constitui título executivo extrajudicial (art. 784, CPC).

Pagamento

Cumprimento da obrigação pelo comprador. Há presunções legais de quitação (arts. 322 e 324, CC).



Conceitos Fundamentais da Adjudicação Compulsória

Adjudicação Compulsória

Conceito definido no art. 1418 do Código Civil

Demonstração de Impossibilidade

Art. 1.256. Na adjudicação compulsória deverá ser demonstrada a impossibilidade do registro pelas vias ordinárias.



Promessa

Conceito baseado nos arts. 462 à 466 e art. 1417 do CC.
Reconhecimento de firma, data, testemunhas, etc. Constitui título executivo extrajudicial, art. 784, II e III, CPC.

Pagamento

Conceito definido a partir do art. 304 do CC em diante. Hipóteses de Presunção: art. 322 e 324

Situações Semelhantes à Adjudicação Compulsória

Adjudicação Administrativa

Art. 26, §6º da lei 6.766/79 e art. 1257, CNCGJRJ-Parte Extrajudicial

Já tínhamos uma espécie de adjudicação compulsória aplicável apenas a contratos de promessa envolvendo a aquisição de lotes em loteamentos, diretamente do loteador.

§ 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.

Situações Semelhantes à Adjudicação Compulsória

1) Adjudicação Administrativa

Art. 26, §6º da lei 6.766/79 e art. 1257, CNCGJRJ-Parte Extrajudicial

Já tínhamos uma espécie de adjudicação compulsória aplicável apenas a contratos de promessa envolvendo a aquisição de lotes em loteamentos, diretamente do loteador.

§ 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.

Art. 1.257. Com o registro do parcelamento do solo urbano, poderão ser registrados, para os fins dos artigos 26, § 6º, e 41 da Lei nº 6.766/1979, os compromissos de compra ou reserva de lote devidamente quitados.

§ 1º. Presume-se a quitação com o comprovante do pagamento da última parcela do preço aquisitivo (art. 322 do CC).

§ 2º. A prova de quitação poderá ser substituída por certidão forense de inexistência de ação de cobrança ou de rescisão contratual, bastando esta última se já decorrido o prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações.

§ 3º. Não havendo dúvida quanto à determinação e individuação do imóvel, o registro do título poderá ser feito ainda que não haja perfeita coincidência em sua descrição do imóvel com a do registro anterior.

Outras Situações Relacionadas

2) Concretização de Atos Negociais pelo Inventariante

Art. 457. Prescinde de alvará judicial o cumprimento de obrigações celebradas em vida pelo falecido, como promessas de compra e venda ou cessão de direitos, desde que comprovada a autenticidade e preexistência do negócio jurídico.

§ 1º. A autenticidade e a preexistência exigem prova inequívoca, como o informe de bens à Receita Federal, instrumento particular com reconhecimento de firma, registro público do ato ou documento equivalente.

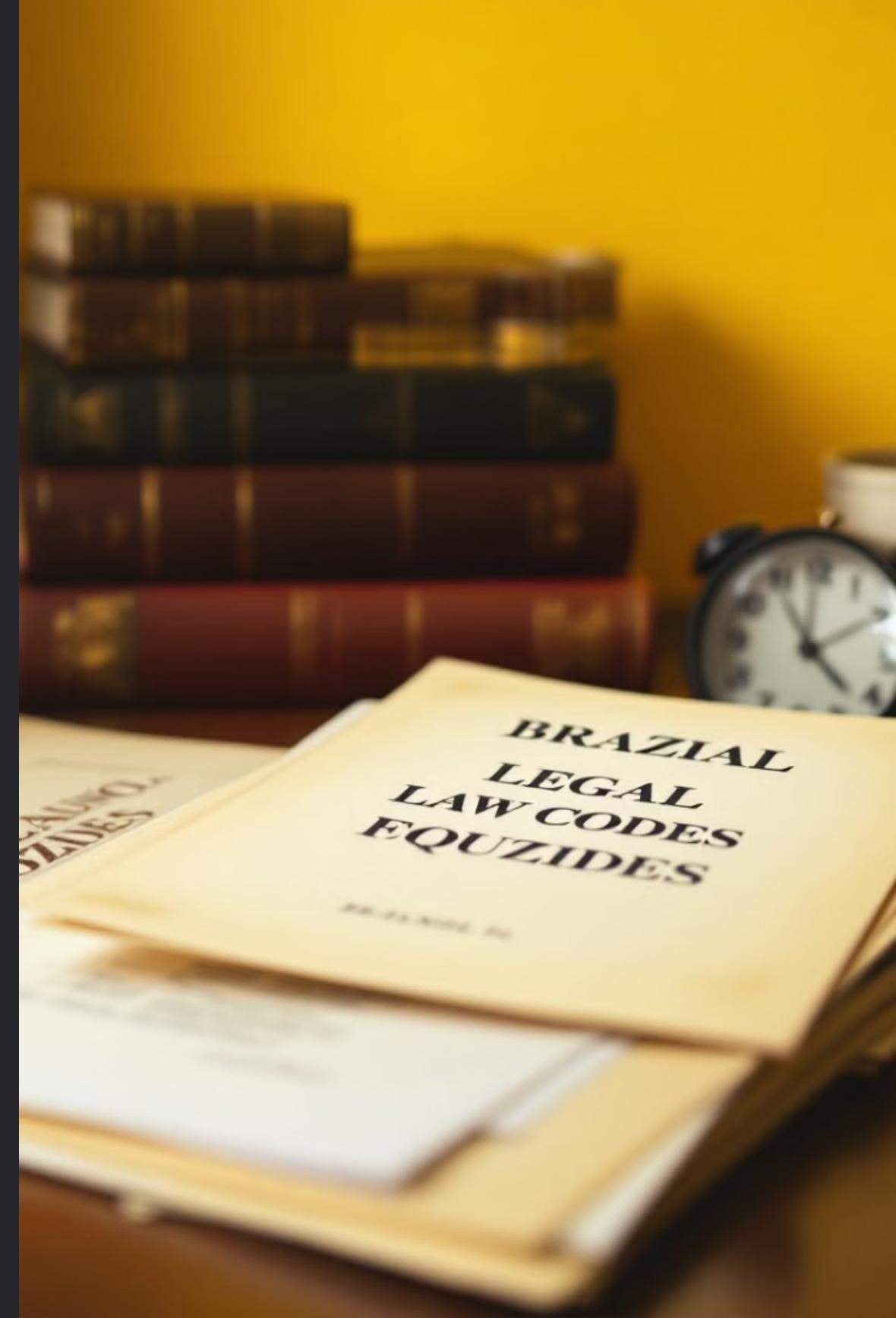
§ 2º. Caso o negócio não tenha sido integralmente quitado até óbito, deverá ser recolhido o imposto de transmissão sobre o saldo credor (Súmula nº 590 do STF).

3) Caducidade ou Perempção da Hipoteca

Art. 1.203. Averbar-se-á, ainda, o cancelamento da hipoteca, bem como das cauções e cédulas a ela vinculadas, por perempção, de ofício ou mediante requerimento do interessado, desde que transcorridos 30 anos ou mais da data do contrato de hipoteca, sem que tenha ocorrido a sua prorrogação.

Base Legal da Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Norma	Dispositivo	Data
Código de Normas CGJ/RJ	Art. 1.255	01/01/2023
Lei nº 6.015/73 (LRP)	Art. 216-B	27/06/2022
Provimento CNJ nº 150	Art. 440-A	11/09/2023



Base Legal e Procedimentos da Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Tema	Código de Normas CGJ/RJ (01/01/23)	Lei nº 6.015/73 (art. 216-B) (27/06/22)	Provimento CNJ nº 150/2023 (11/09/23)
Fundamento legal	Art. 1.255 – CNN/RJ	Art. 216-B – LRP	Art. 440-A – Prov. 149
Aplicação subsidiária	CPC (Art. 1.259)	–	CPC (Art. 440-L)
Cumulação de imóveis	Não prevista	–	Prevista (Art. 440-D)
Legitimidade ativa	Promitente comprador, cessionários, sucessores	§ 1º - Promitente comprador, cessionários, sucessores, promitente vendedor	Promitente comprador, cessionários, sucessores, promitente vendedor
Ata notarial	Facultativa (Art. 1.260, VIII e §4º). Obrigatória (05/02/23)	Obrigatória (§1º, III)	Obrigatória (Arts. 440-M, 440-F)
Notificação	15 dias úteis (Art. 1.263, §4º)	15 dias úteis (§2º)	15 dias úteis (Art. 440-S, III)
Registro sem impugnação	Sim (Art. 1.269)	Sim (§3º)	Sim, em até 10 dias úteis (Art. 440-AF)

Legitimidade e Requisitos

Legitimados

- Promitente comprador
- Cessionários
- Sucessores
- Promitente vendedor

Todos devem estar representados por advogado.

Documentos Essenciais

- Instrumento de promessa ou cessão
- Prova do inadimplemento
- Ata notarial
- Certidões forenses
- Comprovante de ITBI
- Procuração específica

§ 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: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Requisitos do Requerimento

Obs. O CNJ exige o requerimento já com a Ata Notarial.

Tema	Código de Normas CGJ/RJ	Provimento CNJ nº	Lei nº
Conteúdo do requerimento	Art. 319 CPC + Art. 1.259	Art. 319 CPC + Art. 440-L	6.015/73 (art. 216-B) Art. 216-B, §1º
Forma de apresentação	Física ou digital	Inclui SERP (Art. 440-M)	—

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Obs. Não pode ter direito de arrependimento exercível. (art. 440-B, Prov. 149 do CNJ). Difere de “irrevogável e Irretratável”.

Parágrafo único. O direito de arrependimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano (art. 2º da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979) ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido (art. 34 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964). (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

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; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Notificação do Promitente Vendedor

Tema	Código de Normas CGJ/RJ	Provimento CNJ nº 150/2023	Lei nº 6.015/73 (art. 216-B)
Prazo para manifestação	15 dias úteis (Art. 1.263, §4º)	15 dias úteis (Art. 440-S, III)	15 dias úteis (§2º)
Forma	Oficial, RTD, AR, edital (Art. 1.263)	Correio, eletrônico, edital (Art. 440-T a X)	Não especificada
Presunção de anuência	Sim (Art. 1.263, §4º)	Sim (Art. 440-S, IV)	Sim (§2º)
Notificação por edital	Após tentativas frustradas (Art. 1.264)	Após esgotamento de meios (Art. 440-X)	—

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; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Anuência: Art. 440-Y. A anuência do requerido poderá ser declarada a qualquer momento por instrumento particular, com firma reconhecida, por instrumento público ou por meio eletrônico idôneo, na forma da lei. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

§ 1º A anuência também poderá ser declarada perante o oficial de registro de imóveis, em cartório, ou perante o preposto encarregado da notificação, que lavrará certidão no ato da notificação. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

§ 2º A mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, implicará o prosseguimento do processo extrajudicial. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)



Procedimento de Notificação



Notificação do Promitente Vendedor
Realizada pelo oficial do registro de imóveis ou por RTD.



Prazo para Manifestação
15 dias úteis para celebrar o título de transmissão.



Anuência Expressa
Pode ser declarada a qualquer momento por instrumento particular ou público.



Notificação por Edital
Após tentativas frustradas pelos meios convencionais.

Impugnação e Conciliação

Apresentação da Impugnação

O notificado pode apresentar objeção fundamentada ao procedimento.

Remessa ao Juízo

Em caso de impugnação fundamentada sem conciliação.



Análise pelo Oficial

Verificação dos fundamentos e possibilidade de conciliação.

Tentativa de Conciliação

Busca de acordo entre as partes para resolução amigável.

Impugnação e Conciliação

Tema	Código de Normas CGJ/RJ	Provimento CNJ nº 150/2023	Lei nº 6.015/73 (art. 216-B)
Possibilidade de impugnação	Sim (Art. 1.263, §8º)	Sim (Art. 440-Z)	---
Análise da impugnação	Pode conciliação, decidir, eventualmente remete Juízo (Art. 1.266)	Oficial decide, eventualmente remete (Arts. 440-AA a AE)	Encaminha ao juízo
Crítérios para indeferimento	Genéricos (Art. 1.263, §9º)	Detalhados (Art. 440-AB)	—

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; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Ata notarial	Facultativa (Art. 1.260, VIII e §4º). Obrigatória (05/02/23)	Obrigatória (Arts. 440-M, 440-F)	Obrigatória (§1º, III)
Requisitos da Ata Notarial	Art. 1260, VIII	Art. 440-G	(§1º, III)
Prova de quitação	Flexível (certidões etc. - Art. 1.260, VII)	Ampla (mensagens, IR etc.) – Art. 440-G, III c/c §6º	Na ata notarial (§1º, III)

Obs. CNJ exige a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento.

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; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Obs. Também é prova de quitação, art. 1260, VII c/c art. 1257, §2º (CNCGJRJ-Parte Extrajudicial)

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Obs. A declaração do imposto de transmissão é feita do titular do domínio para o ultimo cessionário.

VI - procuração com poderes específicos. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Obs. Procuração Pública ou particular (art. 1260, I, CNCNGJ RJ)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Obs. Deve ser lido à luz do art. 440-L, III c/c 440-G, II, do Prov. 149 CNJ (descrição do histórico de sucessões, se houver)

§ 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.
(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Decisão e Registro



Análise Final

Verificação do cumprimento de todos os requisitos legais.



Deferimento

Decisão favorável do oficial para registro da propriedade.



Registro da Propriedade

Transferência do domínio para o nome do promitente comprador.

Fim

Contato:

Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu – RJ

Rua Getúlio Vargas, n. 62 - Loja, centro, Nova Iguaçu – RJ

WhatsApp (21) 97569-2872 / Instagram: @cartorio10oficioni

José Luis Ferreira dos Santos

Cel: (21) 99224-0123

Instagram: joseluis.f.santos