



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

(Adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão)

(art. 216-B, da Lei nº 6.015/73)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 216-B, da Lei nº 6.015/73 e art. 440 – A e seguintes, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), Prov.149/2023, do CNJ¹.

II - Objetivo: procedimento que permite a transferência de um bem imóvel para o nome do credor, caso o devedor não cumpra com suas obrigações contratuais. Neste processo, a transferência ocorre de forma extrajudicial, ou seja, sem a necessidade de entrar em juízo. Este procedimento ocorre nos casos em que o vendedor se recusa a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou ainda quando tenha ocorrido sua morte ou é declarada sua ausência, exista incapacidade civil ou localização incerta e desconhecida, além da ocorrência da extinção de pessoas jurídicas.

Obs.1: admite-se a efetivação do contrato definitivo de compra e venda pelo Espólio (outorgante vendedor), independentemente de Alvará Judicial, para cumprir obrigação contratada e liquidada em vida, mediante prova a ser feita ao Tabelião, nesta hipótese não há necessidade de realizar a adjudicação compulsória (art. 553, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável (art. 440 – B, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.3: o direito de arrependimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido (art. 440 – B, parágrafo único, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.4: possui legitimidade para a adjudicação compulsória qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos na “obs.1” acima, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores. O requerente deverá estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica (art. 440 – C, e parágrafo único, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.5: o requerente poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que, cumulativamente: **a)** todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis; **b)** haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e **c)** da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo (art. 440 – D, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.6: será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, se, a despeito disso, houver segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro (art. 440 – E, §2º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.7: à vista dos documentos abaixo listados, a 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 mesmo, o instrumento que comprove a sucessão (art. 216-B, §3º, da Lei nº 6.015/73 e art. 440 – E, do CNN/ CN/CNJ-Extra)

Obs.8: se o imóvel objeto da solicitação ainda estiver registrado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição/inscrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS e art. 440 – E, §1º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.9: 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 (art. 216-B, §2º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.10: a pendência de processo judicial de adjudicação compulsória não impedirá a via extrajudicial, caso se demonstre suspensão daquele por, no mínimo, 90 dias úteis (art. 440-H, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.11: não é condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do transmitente, a qualquer título (art. 440-AI, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.12: é passível de adjudicação compulsória o bem da massa falida, contanto que o relativo ato ou negócio jurídico seja anterior ao reconhecimento judicial da falência, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/05. A mesma regra aplicar-se-á em caso de recuperação judicial (art. 440 – AK, e parágrafo único, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.13: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

1 Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>.



III – Documentos:

1. Requerimento (vide “ANEXO I” modelo parcial de requerimento), assinado por advogado constituído, que atenda, no que couber, aos requisitos da petição inicial, previstos no art. 319, da Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), trazendo, em especial (art. 440-L, do CNN/CN/CNJ-Extra):

a) Identificação e caracterização do imóvel, em que conste o número da matrícula/transcrição/inscrição deste.

Obs.1: quanto à descrição do imóvel, é suficiente a menção ao número da matrícula/transcrição/inscrição, e se necessário, quaisquer outras características que o identifiquem (art. 440-L, II, do CNN/CN/CNJ-Extra).

b) O nome e a qualificação completa do requerente e do requerido (art. 440-L, I, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: a qualificação das partes envolvidas deverá ser completa, de acordo com o disposto no [provimento 61/2017, do CNJ](#).

c) 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, existência ou não de direito de arrendamento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido (art. 440-L, III, do CNN/CN/CNJ-Extra).

d) Identificação da pessoa (requerido) 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, tendo em vista o disposto no art. 216-B, §1º, II, da Lei nº 6.015/73, assim como, deverá conter o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 dias úteis (art. 440-L, V, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: a contagem do prazo de 15 dias úteis, para que o requerido se manifeste, se dará a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação (art. 440-S, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: também se consideram requeridos e deverão ser notificados o cônjuge e o companheiro, nos casos em que a lei exija o seu consentimento para a validade ou eficácia do ato ou negócio jurídico que dá fundamento à adjudicação compulsória (art. 440-P, do CNN/CN/CNJ-Extra).

e) 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 dias úteis (art. 440, L, IV, do CNN/CN/CNJ-Extra),

f) O valor atribuído ao imóvel adjudicado.

g) O pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade (art. 440, L, VI, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: o requerimento inicial será apresentado ao Registro de Imóveis, diretamente ou por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (art. 440-M, §1º do CNN/CN/CNJ-Extra). Para acessar o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, vide link: <https://registradores.onr.org.br/eProtocolo/DefaultAC.aspx>.

Obs.2: a pedido do requerente, o requerimento inicial do processo extrajudicial, a ata notarial e os demais documentos poderão ser encaminhados ao oficial de registro de imóveis pelo tabelião de notas, preferencialmente por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (art. 440-M, §4º do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.3: se apresentados para protocolo em meio físico, o requerimento inicial e documentos que o acompanham deverão ser oferecidos em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados (art.440-N, do CNN/CN/CNJ-Extra).

2. Via original do Instrumento de promessa de compra e venda, ou de **cessão**, ou de **promessa de cessão** quitadas e preferencialmente com firmas reconhecidas, em que se não pactuou arrendamento, ou seja, instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória (art. 216-B, §1º, I, da Lei nº 6.015/73, combinado com o art. 440-M, do CNN/CN/CNJ-Extra).

3. 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 nº 8.935/94, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata o Código Nacional de Normas (art. 216-B, §1º, III, da Lei nº 6.015/73 e art. 440-F, do CNN/CN/CNJ-Extra), na qual conterà, além de seus demais requisitos (art. 440-G, do CNN/CN/CNJ-Extra):

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

b) 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;

c) As provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

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

e) O valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

Obs.1: o tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial (art. 440-G, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: o tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial (art. 440-G, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.3: a descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço (art. 440-G, §3º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.4: caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver (art. 440-G, §4º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.5: poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime (art. 440-G, §5º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.6: para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos: i) ação de consignação em pagamento com valores depositados; ii) mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado; iii) comprovantes de operações bancárias; iv) informações prestadas em declaração de imposto de renda; v) recibos cuja autoria seja passível de confirmação; vi) averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata o art. 167, II, 32, da Lei nº 6.015/73; ou vii) notificação extrajudicial destinada à constituição em mora (art. 440-G, §6º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.7: o tabelião de notas poderá dar fé às assinaturas, com base nos cadastros nacionais dos notários (art. 301, do CNN/CN/CNJ-Extra), se assim for viável à vista do estado da documentação examinada (art. 440-G, §7º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.8: o tabelião de notas poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, desde que haja concordância do requerente, nos termos do art. 18 e seguintes, do CNN/CN/CNJ-Extra (art. 440-G, §8º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

4. Certidões dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos 30 dias, que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação (art. 216-B, §1º, IV, da Lei nº 6.015/73).

5. Guia de ITBI, fornecida pela municipalidade competente, contendo a prova de quitação ou de reconhecimento de inexigibilidade (art. 216-B, §1º, V, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: tratando-se de guias emitidas pela Fazenda Municipal de Pelotas, estas deverão ser acompanhadas de "termo de quitação", ainda que não seja caso de recolhimento tributário, já que há cobrança de uma taxa de expediente, por parte do Município, para a emissão da guia.

Obs.2: o pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de 5 dias úteis, contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis. Esse prazo poderá ser sobrestado, se comprovado justo impedimento (art. 440-AL, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.3: não havendo pagamento do imposto, o processo será extinto, nos termos do art. 440 – J, do CNN/CN/CNJ-Extra (art. 440-AL, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

6. Procuração com poderes específicos (art. 216-B, §1º, VI, da Lei nº 6.015/73).

7. SOMENTE em imóveis rurais apresentar:

7.1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao.jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.



Obs.2: dúvidas quanto à atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

7.2. Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

8. SOMENTE em imóveis urbanos apresentar:

8.1. Documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou **Certidão** que contenha informação do número da inscrição municipal do imóvel (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: se o número da inscrição municipal constar da guia de ITBI não será necessário apresentar outro documento.

IV - Observações gerais:

1. O requerimento inicial e os documentos que o instruírem serão autuados pelo Registrador de Imóveis (art. 440-M, §2º do CNN/CN/CNJ-Extra).

2. O Oficial de Registro de Imóveis, a seu critério, poderá digitalizar o requerimento inicial e os documentos que o acompanhem, para que o processo tramite em meio exclusivamente eletrônico (art. 440-M, §3º do CNN/CN/CNJ-Extra).

3. Caso o requerimento inicial não preencha os requisitos de que trata o Código Nacional de Normas, o requerente será notificado, por escrito e fundamentadamente, para que o emende no prazo de 10 dias úteis. Decorrido esse prazo sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação (art. 440-Q e parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra).

4. Da notificação, ela conterà (art.440 – R, do CNN/CN/CNJ-Extra):

- a) A identificação do imóvel;
- b) O nome e a qualificação do requerente e do requerido;
- c) A determinação para que o requerido, no prazo de 15 dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:
 - i) Anua à transmissão da propriedade; **OU**
 - ii) Impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;
- d) A advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;
- e) Instruções sobre a forma de apresentação da impugnação.

Obs.1: o instrumento da notificação será elaborado pelo Oficial do Registro de Imóveis, que o encaminhará pelo correio, com aviso de recebimento, facultado o encaminhamento por Oficial de Registro de Títulos e Documentos (art. 440 – T, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.2: sem prejuízo das providências da “obs.1” acima, deverá ser enviada mensagem eletrônica de notificação, se houver prova de endereço eletrônico do requerido (art. 440 – T, §1º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.3: as despesas de notificação, em qualquer modalidade, serão pagas pelo requerente (art. 440 – T, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.4: se o requerido for pessoa jurídica, será eficaz a entrega da notificação a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências (art. 440 – U, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.5: em caso de pessoa jurídica extinta, a notificação será enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido (art. 440 – U, §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.6: sendo desconhecidos o liquidante ou o último administrador, ou se estiverem em lugar incerto ou



desconhecido, a notificação será feita por edital (art. 440 – U, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.7: nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a notificação será válida quando entregue a funcionário responsável pelo recebimento de correspondência (art. 440 – V, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.8: se o requerido for falecido, poderão ser notificados os seus herdeiros legais, contanto que estejam comprovados a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial. Parágrafo único. Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante (art. 440 – W, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.9: infrutíferas as tentativas de notificação pessoal, e não sendo possível a localização do requerido, o oficial de registro de imóveis procederá à notificação por edital, na forma seguinte (art. 440 – X, do CNN/ CN/CNJ-Extra):

i) O Oficial de Registro de Imóveis, a expensas do requerente, promoverá a notificação mediante a publicação do edital, por duas vezes, com intervalo de 15 dias úteis, em jornal impresso ou eletrônico; e
ii) O edital repetirá o conteúdo previsto para a notificação de que trata o Código Nacional de Normas.

Obs.10: será considerado em lugar desconhecido, para fins de notificação por edital, o requerido cujo endereço não conste no registro de imóveis nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória, contanto que o requerente declare e comprove que esgotou os meios ordinários para sua localização (art. 440 – X, §1º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.11: também se procederá à notificação por edital quando ficar provado que o requerido reside fora do país e não tem procurador munido de poderes para a outorga do título de transmissão (art. 440 – X, §2º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.12: caso seja incerto ou desconhecido o endereço de algum requerido, a sua notificação por edital será solicitada pelo requerente, mediante demonstração de que tenha esgotado todos os meios ordinários de localização (art. 440 – O, do CNN/CN/CNJ-Extra).

5. A anuência do requerido, ou seja, o notificado (Exemplo: promitente vendedor, promitente comprador, cessionário, etc.), **poderá ser declarada a qualquer momento por instrumento particular**, com firma reconhecida, por instrumento público ou por meio eletrônico idôneo, na forma da lei. 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 (art. 440 – Y e §1º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: a mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, implicará o prosseguimento do processo extrajudicial (art. 440 – Y, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra).

6. O requerido (notificado) poderá apresentar impugnação por escrito, no prazo de 15 dias úteis (art. 440 – Z, do CNN/CN/CNJ-Extra).

Obs.1: o Oficial de Registro de Imóveis notificará o requerente para que se manifeste sobre a impugnação em 15 dias úteis e, com ou sem a manifestação, proferirá decisão, no prazo de 10 dias úteis. Se entender viável, antes de proferir decisão, o Oficial de Registro de Imóveis poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, nos termos do art. 18 e seguintes, do CNN/CN/CNJ-Extra (art. 440 – A, e parágrafo único, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.2: o Oficial de Registro de Imóveis indeferirá a impugnação, indicando as razões que o levaram a tanto, dentre outras hipóteses, quando (art. 440 – AB, do CNN/ CN/CNJ-Extra):

- i) A matéria já houver sido examinada e refutada em casos semelhantes pelo juízo competente;
- ii) Não contiver a exposição, ainda que sumária, das razões da discordância;
- iii) Versar matéria estranha à adjudicação compulsória;
- iv) For de caráter manifestamente protelatório.

Obs.3: rejeitada a impugnação, o requerido poderá recorrer, no prazo de 10 dias úteis, e o Oficial de Registro de Imóveis notificará o requerente para se manifestar, em igual prazo sobre o recurso (art. 440 – AC, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.4: acolhida a impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis notificará o requerente para que se manifeste em 10 dias úteis. Se não houver insurgência do requerente contra o acolhimento da impugnação, o processo será extinto e cancelada a prenotação (art. 440 – AD, e parágrafo único, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

Obs.5: 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. Acolhida a impugnação, o juiz determinará ao Oficial de Registro de Imóveis a extinção do processo e o cancelamento da prenotação. 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 (art.



440 – AE, §1º, §2º e §3º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

7. Do procedimento de qualificação e registro (art.440 – AF, do CNN/ CN/CNJ-Extra): não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o Oficial de Registro de Imóveis, em 10 dias úteis: i) expedirá nota devolutiva para que se supram as exigências que ainda existirem; ou ii) deferirá ou rejeitará o pedido, em nota fundamentada.

8. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, se não constarem dos autos do processo de adjudicação compulsória ou dos assentos e arquivos da Serventia, poderão ser complementados por documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade (art.440 – AF, §1º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

9. Em caso de exigência ou de rejeição do pedido, caberá dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73 (art.440 – AF, §2º, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

10. Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória (art.440 – AG, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

11. A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, mas o pedido será indeferido, caso não seja cancelada até o momento da decisão final desta Serventia (art.440 – AH, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

12. Para as unidades autônomas em condomínios edifícios não é necessária a prévia prova de pagamento das cotas de despesas comuns (art.440 – AJ, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

13. O pedido será autuado pelo Registrador de Imóveis, prorrogando-se o prazo de prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido (art. 440 – K, parágrafo único, do CNN/ CN/CNJ-Extra).

14. A qualificação dos proprietários deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula/transcrição. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

15. Não constando do título algum dado de qualificação exigido pelo art. 500², da CNNR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniiao-estavel>.

16. Se alguma parte tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

a) **Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) **União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniiao-estavel>.

17. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniiao-estavel-sem-contrato-escrito>.

18. Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público,

2 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. • Instrução Normativa nº 1.112/10-RFB. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titulares bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.



inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

19. Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

20. Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento de registro da adjudicação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

21. Georreferenciamento: em caso de imóvel rural e da necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA, conforme as áreas e os prazos previstos no Decreto nº 4.449/02, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

22. Construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação: se for necessário averbar na matrícula do imóvel objeto de adjudicação alguma construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-e-lista-de-documentos-para-construcao-demolicao-reforma-ou-ampliacao-de-edificacao-em-imovel-urbano-ou-rural>.

23. Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

24. A qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, ilicitude, fraude à lei ou simulação (art.440 – I, do CNN/CN/CNJ-Extra).

25. A inércia do requerente, em qualquer ato ou termo, depois de decorrido prazo fixado pelo oficial de registro de imóveis, levará à extinção do processo extrajudicial (art.440 – J do CNN/CN/CNJ-Extra).

26. Emolumentos devidos ao Registro de Imóveis: quando do **protocolo** do pedido de processamento da Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis, serão cobrados emolumentos equivalentes a **50%** do valor previsto na **tabela de emolumentos** para o registro³. Deferido o pedido, serão lançados os emolumentos dos outros 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e mais um registro integral com valor declarado (art. 540-A, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: os percentuais acima referidos tomarão por base o valor venal do imóvel relativo à avaliação fiscal constante da guia de pagamento do ITBI (art. 540-A, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: os valores dos emolumentos cobrados a título de processamento, mencionados acima, **não se confundem** com os emolumentos do registro propriamente dito, em caso de deferimento do pedido de Adjudicação Compulsória Extrajudicial (art. 540-A, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

27. Os atos notariais e registrais da adjudicação compulsória, prevista no Artigo 216- B da Lei n.º 6.015/73, serão gratuitos para as pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas, e ressarcidos aos notários e registradores através do Fundo Notarial e Registral (FUNORE), utilizando o EQLG 17 (art. 540-B, da CNNR-CGJ/RS).

28. Ingressando o pedido da ata notarial no Tabelionato de Notas, instruído com os documentos comprobatórios da alegada necessidade da parte, será encaminhado digitalmente pelo Tabelião ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca que pertencer a Serventia para a devida apreciação, com formação de expediente SEI na Vara da Direção do Foro, sem ônus à parte, e apreciação no prazo máximo de 10 (dez) dias (art. 540-C, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: não estando devidamente instruído o requerimento de gratuidade com os documentos pertinentes, poderá o Juiz de Direito Diretor do Foro determinar a devida complementação pela parte interessada (art. 540-C, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: em sendo deferido o pedido de gratuidade pelo Juiz de Direito Diretor do Foro, o expediente SEI será arquivado, e retornará o procedimento ao Tabelionato de Notas para prosseguimento com os demais

3 Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-extrajudiciais/tabela-de-emolumentos/>.



atos notariais e, presentes os pressupostos para lavratura da ata notarial, será posteriormente encaminhado ao Ofício de Registro de Imóveis (art. 540-C, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: em caso de indeferimento do pedido de gratuidade, retornará o procedimento ao Tabelionato de Notas para ser informada a decisão ao advogado da parte, com opção de pagar os emolumentos para prosseguimento, ou retirar a documentação para reapresentação do pedido pela via judicial (art. 540-C, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: por se tratar de procedimento de mera validação, a decisão que não conceder a gratuidade não será passível de recurso pela parte, devendo, se assim entender, reapresentar o pedido na via judicial, quando haverá a devida análise e oportunidade de contraditório (art. 540-D, da CNNR-CGJ/RS).

29. Os editais expedidos pelos Registros de Imóveis na adjudicação compulsória gratuita serão publicados no Diário da Justiça Eletrônico. (art. 540-F, da CNNR-CGJ/RS).

30. Quando o requerente solicitar amparado pela gratuidade, o Registrador de Imóveis encaminhará digitalmente o edital à Direção do Foro para anexação ao expediente SEI aberto por ocasião da análise inicial do procedimento, esclarecendo acerca das duas publicações, com o intervalo de 15 (quinze) dias (art. 540-G, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o Oficial Registrador, afixará uma via do edital no mural da Serventia, publicando-o ainda no sítio eletrônico da Serventia, se houver (art. 540-G, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: o prazo dos editais referidos no **item 30** acima contarão sempre a partir da publicação no Diário da Justiça Eletrônico (art. 540-G, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: o Servidor da Direção do Foro, ao receber e anexar o edital, encaminhará o expediente SEI ao Juiz de Direito Diretor do Foro para que determine a remessa ao Diário da Justiça Eletrônico para publicação (art. 540-H, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: com o deferimento, o edital será remetido pela unidade ao Diário da Justiça Eletrônico (art. 540-H, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: os comprovantes referentes às publicações dos editais serão encaminhados pela Direção do Foro ao Registro de Imóveis solicitante no prazo de 10 dias após as publicações no Diário da Justiça Eletrônico (art. 540-I, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.6: anexadas aos autos a comprovação de remessa, o expediente SEI será arquivado pela Direção do Foro (art. 540-I, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento de reconhecimento extrajudicial de adjudicação compulsória.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Representado(a) por seu/sua advogado(a):

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

OAB nº: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

VEM, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento no artigo 216-B, da Lei nº 6.015/73, apresentar pedido de **RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**, nos seguinte termos:



A partir daqui devem ser atendidos, no que couber, aos requisitos da petição inicial, previstos no art. 319, da Lei nº 13.105/15, indicando, ainda:

- a) Identificação e caracterização do imóvel, em que conste o número da matrícula/transcrição/inscrição deste.
- b) O nome e a qualificação completa do requerente e do requerido.
- c) 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, existência ou não de direito de arrendamento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido.
- d) Identificação da pessoa (requerido) 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, tendo em vista o disposto no art. 216-B, §1º, II, da Lei nº 6.015/73, assim como, deverá conter o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 dias úteis.
- e) 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 dias úteis.
- f) O valor atribuído ao imóvel adjudicado.
- g) O pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

[NOME DO ADVOGADO OU DEFENSOR PÚBLICO]
OAB-UF Nº xxx.xxx