

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS

Presidente da ANOREG/RS

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL

ORIGEM – DECRETO LEI Nº 58/1937 – A Promessa de Compra e Venda, Cessão ou Promessa de Cessão, surgiu somente para **imóveis loteados**.

Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei nº 6.014/1973 (Novo Código de Processo Civil) o artigo 22 passou a possibilitar a utilização para imóveis **não loteados**.

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.

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Objetivo

Abordar o instituto da **Adjudicação Compulsória EXTRAJUDICIAL**, enfatizando sobre a sua aplicabilidade, agora, pela via administrativa, em face da criação do **art. 216-B da Lei nº 6.015/73** (LRP), introduzido no ordenamento jurídico pela **Lei nº 14.382/2022**.

Finalidade primeira: Alcançar a definição de um direito (propriedade), antes apenas pela via judicial, quando não era possível atingir uma outorga necessária para a formalização do negócio jurídico definitivo pela via administrativa através de uma escritura pública de compra e venda.

Finalidade atual: Viabilizar a constituição do direito de propriedade, independentemente de processo judicial, quando implementado o procedimento (administrativo) previsto em lei.



IDEIA EMBRIONÁRIA

I Jornada DE Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do Centro de Estudos Judiciários (CEJ) do Conselho da Justiça Federal (CJF)

Sobre a extrajudicialização, veja o Enunciado aprovado na **II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do CEJ**, em Plenária no dia 27/8/2021:

ENUNCIADO PROPOSTO: É de se fomentar a criação de **procedimento extrajudicial** visando à materialização de título hábil a ensejar o registro imobiliário para o alcance da propriedade plena em decorrência de contrato preliminar de promessa de compra e venda, registrado ou não, dispensando, facultativamente, a via judicial.

JUSTIFICATIVA

Esta proposição visa orientar a adoção de política pública voltada a evitar a judicialização na situação apresentada.

Há milhares de ações de Adjudicação Compulsória tramitando na Justiça, as quais poderiam ser solucionadas, muitas delas, se aperfeiçoada a legislação. É este o modo desta proposição.

Neste sentido, os Advogados exercem papel fundamental para a extrajudicialização, pois o Tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas.

Há inúmeros casos em que há promessas de compra e venda registradas, ou até mesmo sem registro, onde, por uma causa ou outra, não se consegue mais alcançar a vontade do promitente vendedor para a materialização de uma Escritura Pública de Compra e Venda (contrato definitivo).

Relembrando aqui a Finalidade do Instituto!!!

PROCEDIMENTO

➤ **É possível a utilização subsidiária das regras concernentes ao instituto previstas no CC e no CPC neste procedimento?**

O Registrador de Imóveis não pode exigir menos que o Juiz. O paralelismo entre as vias judicial e extrajudicial gera a aproximação de formalidades entre os procedimentos. Portanto, considerando que privilegiar a eleição da via da adjudicação compulsória, em detrimento da via do usucapião, é um dever imposto ao Registrador implicitamente pelo § 2º do artigo 13 do Prov. 65/2017 do CNJ, parece-me recomendável que o Registrador possa adotar a mesma postura do Judiciário.

Nesse diapasão, o procedimento que a seguir será exposto contém regramentos dos referidos diplomas legais, os quais devem ser utilizados em tudo quanto o artigo 216-B da Lei 6.015/73 for silente.

[Digite aqui]

NECESSÁRIA E OPORTUNA CRÍTICA AO TEXTO LEGAL APROVADO

Importante informar que o texto por nós sugerido para integrar o Projeto de Lei sofreu inúmeros “recortes”.

O texto aprovado, na minha concepção, apenas introduz a possibilidade de aplicação da adjudicação compulsória pela via extrajudicial, mas necessita de aperfeiçoamento, quiçá por norma a ser publicada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) ou pelas Corregedorias locais.

TRAMITAÇÃO

- FASE 1 -

Requerimento preliminar

➤ Segundo o que ficou definido, como funciona a tramitação interna no Registro de Imóveis?

Em uma análise preliminar pode-se dizer que a disciplina do inciso III do §1º do artigo 216-B da Lei 6.015/73 (o qual voltou a vigorar após a derrubada do Veto em 5/1/2023), quando conjugada ao inciso II do mesmo dispositivo legal, fará com que o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial inicie no Registro de Imóveis.

➤ Quem pode requerer?

O promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor.

Obrigatoriamente em todos os procedimentos serão representados por advogado ou defensor público.

Art. 216-B.

§ 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:

➤ O que deverá constar no Requerimento?

I - identificação e caracterização do imóvel, com número da matrícula, da transcrição ou da inscrição;

II - o nome e a qualificação completa do promitente comprador, promitente vendedor ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores (nome, nacionalidade, profissão, CPF, RG, estado civil, regime de bens e data do casamento, qualificação completa do cônjuge, se for o caso, domicílio e residência) ou de seus sucessores;

III - identificação da pessoa que deverá ser notificada para a celebração (outorga) da escritura (promitente vendedor, promitente comprador ou quaisquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores), bem como o endereço para o qual deverá ser dirigida a sua notificação;

SUGESTÃO: “No requerimento deverá constar ainda em qual **Tabelionato de Notas** o notificado deverá comparecer em caso de **concordância** com o pedido.” Nota Conjunta de Diretoria nº 01/2023.

IV - pedido expresso de que seja deferida a adjudicação compulsória na hipótese do notificado não se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação;

V - justificativa do óbice à correta escrituração da transmissão da propriedade de modo que a via administrativa da adjudicação compulsória não se torne causa para burlar o direito civil, notarial e registral e tributário.

VI – valor de mercado atribuído ao imóvel.

Importante ressaltar que o Prov. 65/2017 – CNJ, no seu artigo 3º, dispõe que o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo artigo 319 do CPC.

Portanto, parece-me adequado aplicar à Adjudicação Compulsória Extrajudicial esta mesma premissa e, ainda, ao proceder na análise do requerimento, possibilitar ao interessado a sua emenda, caso necessário, nos termos do que prevê o artigo 321 do CPC.

A tramitação iniciará com o protocolo e a autuação do respectivo requerimento (petição inicial) firmado pelo advogado assistente contendo o pedido de notificação extrajudicial a ser dirigida a quem deve outorgar a escritura pública ou recebe-la do promitente vendedor para que assim o faça, devidamente acompanhado (i) da procuração outorgada ao Advogado ou manifestação da Defensoria Pública e (ii) da promessa de compra e venda e/ou de cessão e/ou de sucessão.

Nesta fase, não restou elucidada pela norma se será estabelecido ou não um “processamento”, nos mesmos moldes previstos para a “usucapião extrajudicial”, matéria esta que precisará ser melhor investigada.

O Registro de Imóveis redigirá a notificação para fins de entrega ao destinatário.

Aqui temos uma grande novidade: o Registro de Imóveis com a atribuição de realizar uma notificação extrajudicial (para este único e exclusivo fim, certamente), mas poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos, nos termos do inciso II do artigo 216-B da LRP.

Passados os 15 dias úteis sem manifestação do notificado, quando exitosa a notificação, ficará caracterizada a prova do inadimplemento e tal ocorrência será certificada pelo Registrador a fim de que o interessado possa adotar a providência prevista no inciso III do § 1º do artigo 216-B, ou seja, para que se dirija a um Tabelionato de Notas a fim de lavrar a ata notarial.

Importante frisar que o prazo da prenotação será prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Ademais, para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou até mesmo utilizado o procedimento de Dúvida Registral.

➤ **Como proceder na hipótese do notificado expressamente manifestar concordância com o pedido?**

Neste caso, caberá ao Registrador conceder o prazo de 15 (quinze) dias úteis (porque é prazo que decorre da Lei nº 6.015/73) para a lavratura da escritura pública de compra e venda para a 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.

➤ **Quando a escritura pública for apresentada deverá ser protocolada ou continuará com o mesmo protocolo?**

Entendo que o Registrador poderá apenas anexá-la ao **protocolo já existente** da adjudicação compulsória, tendo em vista que a escritura pública **é parte dele integrante**, a exemplo da usucapião.

Alternativamente, poderá o Registrador **protocolar** a escritura e **anexá-la** ao protocolo da adjudicação compulsória. O registro, por consequência, terá como **origem** as **duas prenotações**, pois são **títulos autônomos** que se **complementam** dentro do processo.

➤ **O que ocorre se o notificado for encontrado e não se manifestar?**

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.

➤ **O que ocorre se o notificado não for encontrado e for certificado que está em local ignorado, incerto ou inacessível?**

O Oficial Registrador poderá autorizar a notificação por edital, publicado em jornal local, onde houver, ou de forma eletrônica, conforme prevê o Provimento n. 21/2022-CGJRS, com o mesmo prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado a partir do primeiro dia útil posterior à data da publicação, desde que assim seja requerido pelo interessado.

Neste particular, deverá o CNJ regulamentar a matéria de modo a colmatar as lacunas da lei.

➤ **Como proceder na hipótese do notificado expressamente manifestar discordância com o pedido?**

Havendo impugnação, poderá o Registrador promover conciliação entre as partes a fim de que firmem uma transação amigável para solucioná-la.

Igualmente é uma matéria que poderá ser regulamentada pelo CNJ.

Se não for possível conciliar as vontades dos interessados, caberá ao Registrador expedir um despacho fundamentado de encerramento do procedimento sinalizando que as partes deverão ingressar com procedimento judicial para resolver o litígio que entre eles se instaurou. Isto porque os procedimentos extrajudiciais têm por pressuposto o consenso entre as partes, não se prestando à resolução de litígio, o qual é de competência das Varas Cíveis em procedimento contencioso.

Neste caso é mister alertar para o seguinte aspecto: o despacho de encerramento fundamentado na discordância do notificado e ausência de composição entre as partes NÃO poderá ser objeto de dúvida registral, uma vez que esta tem natureza de jurisdição voluntária e se presta tão somente para a solução de questões de direito, não comportando o litígio que ensejou o indeferimento do pedido.

TRAMITAÇÃO

- FASE 2-

Qualificação pelo Registro de Imóveis

➤ **Quais os documentos e certidões que deverão instruir o requerimento com a ata notarial?**

I – via original do instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso, bem como de sua respectiva quitação;

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;

[Digite aqui]

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;

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); (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Observação:

“Entendo que o ITBI devidamente quitado deverá ser apresentado após proferido o despacho deferitório fundamentado, para que seja procedido o registro.”

VI - procuração com poderes específicos;

- **Importa observar que a prova da quitação e a regular constituição em mora do promitente vendedor são condições imprescindíveis para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.**

➤ **Há limitação territorial para lavratura da Ata Notarial que irá instruir o procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial?**

Entendo que não! Enquanto não houver alguma regulamentação limitativa, a exemplo do Prov. 65/2017 - Usucapião Extrajudicial, aplica-se o art. 8º da Lei nº 8.935/1994.

Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

Note-se aqui o seguinte: para o usucapião extrajudicial a limitação territorial para a lavratura da ata de posse se justifica pela eventual necessidade do Notário verificar in loco a situação da posse, ao contrário da ata de adjudicação compulsória extrajudicial a qual, por sua vez, deverá atestar a existência de negócio jurídico e de sua respectiva quitação, questões estas que dependem de provas exclusivamente DOCUMENTAIS.

➤ **Quais são as semelhanças entre a Ata Notarial para fins de Usucapião e a Ata Notarial para fins de Adjudicação Compulsória Extrajudicial?**

A única similitude é que ambas são o meio de prova do alegado pelo requerente, pois a Ata Notarial para fins de usucapião pretende provar o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, enquanto a Ata Notarial para fins de Adjudicação Compulsória Extrajudicial visa a qualificação do imóvel e das pessoas, bem como da prova da existência do negócio jurídico e do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação, de outorgar ou receber o título de propriedade.

➤ **A promessa de compra e venda ou a cessão ou a promessa de cessão deverão estar registradas para possibilitar a adoção do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial pelo interessado?**

Não é condição para o processamento do pedido o prévio registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda, pois, de acordo com o § 2º do artigo 216-B, há expressa dispensa do registro.

Neste sentido é o que prevê a Súmula nº 239 do STJ ("O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.") e o Enunciado nº 95 da I Jornada de Direito Civil do CJF ("O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ)").

Neste particular, não pode o Registro de Imóveis impor aquilo que não é exigido pela lei e desejado pelo interessado, ou seja, não se tem como obrigar à realização dos registros dos títulos preliminares, operando seus efeitos estritamente no plano do direito obrigacional, se os interessados não pretenderam ver constituído o direito real à aquisição.

E a vontade das partes de manterem-se por um determinado período apenas regidas pelo direito obrigacional não pode afastá-las do Ofício Predial tão logo requerida a aplicação do novel procedimento previsto na lei.

Atentem-se que o caput do art. 216-B e seu § 2º da LRP não indicam promessa de compra e venda ou cessão "registradas".

➤ **Se não houver termo de quitação formalizado, como poderá ser comprovada a quitação?**

Como meio de prova da quitação do preço, a qual confere ao promitente comprador a pretensão de adquirir a propriedade do imóvel, poderá ser admitida a apresentação de ata notarial, lavrada por Tabelião de Notas, atestando a quitação do negócio jurídico.

A comprovação do inadimplemento poderá ser construída pela apresentação de diversos tipos de documentos, os quais serão rigorosamente analisados pelo Tabelião que poderá atestar com baseneles a quitação do negócio jurídico.

Exemplo: Declarações de imposto de renda, mensagens de e-mails e/ou WhatsApp entre os negociantes, extratos bancários etc.

É relevante observar que poderá, ainda, ser avaliada a possibilidade de dispensa da prova da quitação do preço do imóvel para a sua adjudicação compulsória, caso seja demonstrado que a cobrança do preço da venda já foi atingida pela prescrição (ver artigos 189, 205 e 206 do Código Civil), desde que tal situação seja atestada pelo Tabelião de Notas em ata notarial.

Será preciso atenção para as causas de suspensão ou de interrupção da contagem do prazo prescricional.

Outra alternativa que merece ser analisada é a possibilidade da consignação em pagamento do valor objeto da obrigação, na esteira do disposto no artigo 539 e parágrafos do CPC, em virtude da extrajudicialização/judicialização.

Como se vê, há um litígio e, em havendo, será possível a utilização deste instituto pelo Serviço Extrajudicial?

Ao que me parece, considerando que a extrajudicialização dos procedimentos pressupõe um consenso entre as partes, a existência de litígio inviabilizaria a adoção do procedimento extrajudicial.

➤ **É exigida a inexistência de cláusula de arrependimento na promessa?**

O art. 216-B da LRP não menciona a obrigatoriedade da inexistência de arrependimento da promessa. Todavia, tal requisito é exigido na ação judicial de adjudicação compulsória, o que por analogia poderia causar óbice ao deferimento da Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

Desta forma precisamos refletir: E se não houver tal cláusula? Como ficará? O imóvel não poderá ser adjudicado extrajudicialmente?

Onde não for cabível a adjudicação compulsória, poderá ser proposta ação de obrigação de fazer... Logo, a tendência é admitir o procedimento independentemente da existência ou não de cláusula de arrependimento

Entendo que é possível sim o procedimento e a Adjudicação, desde que o promitente comprador/ promitente vendedor/cessionários/sucessores estejam de acordo e compareçam à lavratura da escritura pública de efetivação e, após, apresentem o instrumento público a registro.

➤ **Da mesma forma, quando o autor do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial não dispuser da prova da quitação, é possível, por analogia, admitir a figura da prescrição prevista nos Artigos 189 a 206-A do Código Civil?**

Em decisões do Poder Judiciário, verificada a ocorrência da prescrição do direito de cobrança do preço da promessa, presume-se a quitação. Portanto, nos casos em que for cabível e desde que esteja revestido de segurança jurídica, o Notário poderá utilizar-se deste instituto a fim de admitir a lavratura da ata notarial.

ATENÇÃO: Há várias Jurisprudências: favoráveis e desfavoráveis.

➤ **É possível a notificação do comprador ou vendedor ser efetuada diretamente no Registro de Títulos e Documentos?**

Com relação a possibilidade do procurador do requerente (comprador ou vendedor) proceder à notificação diretamente no RTD sinalizo que, infelizmente, não foi esta a opção adotada pelo legislador, conforme se observa da leitura do inciso II do artigo 216-B da Lei n. 6.015/1973:

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; (grifo nosso)

Entretanto, caso o procurador do requerente (vendedor ou comprador) efetue a notificação diretamente no RTD e o notificado compareça e se disponha a celebrar o instrumento público de efetivação da promessa de compra, estará solucionado o impasse e bastará apresentar a registro a referida escritura pública.

Caso contrário, não será possível aproveitar a notificação, devendo ser efetuada a tentativa após o protocolo e mediante o encaminhamento do Oficial de Registro de Imóveis, o qual poderá ele mesmo efetuar a notificação ou solicitá-la ao Oficial do RTD, conforme previsão legal supra.

Não obstante, poderá o CNJ regulamentar a matéria de maneira diversa e mais ampla na hipótese de expedição de provimento específico, tal qual fez com a usucapião extrajudicial.

➤ **PROCEDIMENTO PELO PROMITENTE VENDEDOR**

No tocante à possibilidade de o promitente vendedor se valer do procedimento, será para a hipótese de o promissário comprador se encontrar em mora para a obtenção do título, ou seja, quando estiver criando óbice à regular escrituração.

Tal alternativa legal tem por escopo auxiliar o promitente vendedor a retirar formalmente o imóvel do seu patrimônio, evitando transtornos para este a exemplo de cobranças indevidas de tributos (IPTU ou ITR) ou de outras despesas decorrentes da coisa, como as condominiais – *propter rem*.

➤ **De que modo será materializada a adjudicação compulsória pelo promitente vendedor?**

Como se sabe, a adjudicação compulsória extrajudicial também pode ser utilizada pelo promitente vendedor que deseja transferir a propriedade e o promissário comprador não está aceitando recebê-la. Alguns empreendedores possuem um estoque de bens em seus nomes, os quais já foram prometidos à venda e quitados e não conseguem transferir a propriedade por desinteresse do promitente comprador.

Essa situação ocorre, principalmente, em casos de Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que pretendem os sócios encerrar a atividade da pessoa jurídica e possuem tais pendências. O procedimento a ser adotado é semelhante ao utilizado pelo promissário comprador, com pequenos ajustes pois, neste caso, o notificado será o promitente comprador.

Portanto o início igualmente se dá no Registro de Imóveis com o requerimento do promitente vendedor solicitando a notificação do promitente comprador para que este compareça como outorgado na escritura pública de efetivação da promessa de compra e venda. Em não havendo manifestação do notificado, o Oficial certificará que ficou caracterizado o inadimplemento e, de posse desta certidão, poderá o promitente vendedor solicitar ao Tabelião a lavratura da ata notarial de que trata o inciso III do artigo 216-B da LRP para dar prosseguimento ao rito do procedimento.

Salienta-se que nesta modalidade, não havendo manifestação positiva do promitente comprador, o requerente (promitente vendedor) arcará com os valores referentes aos emolumentos (notariais e registrais) e ao imposto de transmissão. Após o deferimento do pedido e respectivo registro da propriedade em nome do promitente comprador, o promitente vendedor poderá buscar o ressarcimento destas despesas mediante processo judicial de execução, valendo os recibos de emolumentos e a guia paga de ITBI como títulos executivos extrajudiciais, nos termos do inciso XI do artigo 784 do CPC:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;

➤ **É possível a adjudicação compulsória em promessa de permuta?**

Embora seja muito recente e complexo este tema, entendo, salvo melhor juízo, que sim. Entretanto, especificamente para este caso, por exceção, poderá ser requisito o prévio registro da promessa nas matrículas dos dois imóveis do processamento por se tratar de instituto novo no ordenamento jurídico e que, por vezes, está atrelado ao instituto da incorporação imobiliária.

➤ **Em sendo possível a adjudicação compulsória em promessa de permuta: como proceder quando os imóveis pertencerem a circunscrições diferentes?**

Se o contrato de promessa de permuta, por exemplo, versar sobre prometer permutar um imóvel pertencente ao Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS por um imóvel pertencente ao Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de São Paulo-SP, ou na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª Zonas de Poa ou ainda, do interior, em qual destas Circunscrições Registrais deverá tramitar o procedimento de adjudicação compulsória?

A meu sentir, a resposta estaria intrinsicamente ligada ao interesse de agir: a competência para o processamento será definida pelo permutante que tomar a iniciativa de ingressar com o pedido, devendo o Registrador que processar a solicitação colher a manifestação do outro Oficial sobre o procedimento. Assim, após o deferimento, mediante a apresentação da guia de ITBI quitada, proceder-se-ia ao registro nas duas circunscrições registrais, mediante o título confeccionado pela Circunscrição onde tramitou.

Ou seja, neste caso a qualificação do pedido e o despacho deferitório realizados pelo Registrador que processar a solicitação será estendida para o Oficial Registrador da outra circunscrição para o regular registro, mediante a apresentação da guia de ITBI.

Alternativamente, até que seja regulamentada esta situação, também poderá ser admitido o duplo processamento do pedido, permitindo que ambos os Registradores processem concomitantemente a mesma solicitação, expedindo cada um seu próprio despacho deferitório.

➤ **Há alguma peculiaridade se o imóvel for rural?**

O registro da adjudicação compulsória extrajudicial de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

- I - do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo INCRA e devidamente quitado;
- II - da prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos 5 anos;
- III - de certificação do INCRA que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

➤ **Será obrigatório comprovar a regularidade fiscal do promitente vendedor para adjudicar bem imóvel que tenha como proprietária tabular uma pessoa física ou jurídica?**

Em virtude da derrubada do veto e, conseqüentemente, de voltar a vigorar o § 2º do artigo 216-B da LRP, restou incorporada no nosso ordenamento jurídico norma expressa resolvendo a questão. Desse modo, NÃO é condição para o deferimento e registro de adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor, podendo ser dispensado tal documento.

- **É possível adjudicar compulsoriamente um imóvel em nome dos herdeiros dos promitentes compradores e cuja posse já havia sido partilhada entre estes?**

SITUAÇÃO 1 - Se no inventário foram partilhados os direitos e ações da promessa de compra e venda é possível registrar a promessa, depois os formais de partilha e, por último, a adjudicação, aplicando-se o Princípio da Continuidade. Somente com o registro da partilha os herdeiros serão partes legítimas para requerer a Adjudicação Compulsória em seus nomes.

SITUAÇÃO 2 - Se no inventário foi partilhado o direito real de propriedade: registrar a adjudicação compulsória extrajudicial em nome dos espólios e depois registrar os formais de partilha.

Obs.: **Importante** observar o recolhimento do **ITCD** na partilha da posse e do **ITBI** na promessa de compra e venda.

- **Que providência adotar se algum dos promitentes vendedores já for falecido?**

Por analogia ao que prevê o artigo 12 do Provimento 65/2017 do CNJ, deverá ser apresentada a certidão de óbito (original ou cópia autenticada) a fim de verificar quem são os sucessores e, conseqüentemente, para quais pessoas deverá ser enviada a notificação. Neste caso, para comprovar a sucessão dos promitentes vendedores, deverão ser apresentadas as certidões de nascimento ou de casamento de cada um dos herdeiros, sendo que no caso de algum dos herdeiros ser casado, também deverá ser notificado também o cônjuge.

Na hipótese de a única herdeira reconhecer o direito do requerente em receber a plena propriedade do imóvel não há que se falar em declaração de anuência pois, neste caso, o ato a ser lavrado será a escritura pública de efetivação de compra e venda onde esta comparecerá representando o espólio como outorgante vendedor.

No Estado do Rio Grande do Sul a CNNR dispensa para esses casos o alvará de autorização para a venda: havendo a prova que a quitação da promessa de compra ocorreu em vida, ainda que um dos promitentes vendedores já tenha falecido, é possível lavrar a escritura pública da efetivação, nos termos do artigo 553 da CNNR:

CNNR - Art. 553 – 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.

Parágrafo único – Não será condição para o registro da compra e venda o prévio registro do contrato preliminar.

➤ **Em que momento do procedimento passa a ser indispensável a representação do requerente por advogado?**

➤
De acordo com o §1º e o inciso VI do art. 216-B da Lei 6.015/1973, a representação por advogado na Adjudicação Compulsória Extrajudicial é imprescindível desde a petição inicial apresentada no Registro de Imóveis, acompanhada da procuração com poderes específicos.

➤ **Como proceder na hipótese de existir processo judicial em andamento?**

Caso o interessado queira optar pela via extrajudicial, que é uma faculdade do requerente que só vem a beneficiar a sociedade, visando maior agilidade, é possível pedir a desistência ou suspensão do processo judicial em andamento, informando o MM. Juízo do feito que optou pelo procedimento extrajudicial, a exemplo do que já ocorre com o procedimento da usucapião extrajudicial.

TRAMITAÇÃO

- FASE 3-

Averbação de notícia de procedimento e despacho deferitório

➤ À vista da apresentação da ata notarial, ainda que faltem alguns dos demais documentos que devem instruir o pedido, o Oficial Registrador procederá a uma averbação na matrícula/transcrição/inscrição do imóvel noticiando que este é objeto de procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial em tramitação na circunscrição registral, em observância aos Princípios da Concentração e da Segurança Jurídica.

TRAMITAÇÃO

- FASE 4-

O registro e a transferência da propriedade

➤ Após a tramitação e com a apresentação de toda a documentação por lei exigida, o Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel elaborará despacho deferitório fundamentado e, apresentada a guia do ITBI devidamente quitada, procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, 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.



Conclusão

Passamos a contar com mais um instrumento para materializar o Direito pela via extrajudicial.

Em que pese o texto legal não tenha resolvido todas as questões (não nasceu perfeito), será possível Registradores e Notários iniciar a materialização da adjudicação compulsória com o que nos foi ofertado. Mãos à obra!!! Adiante regularizar!!!

Porto Alegre, 18 de maio de 2023.

registrodeimoveis1zona.com.br

lamanapaiva@com.br

E-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br

Instagram: @1ripoa