

## ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

*João Pedro Lamana Paiva*  
*Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre*  
*Presidente do Conselho Deliberativo do ONR*

### Legislação

A **Lei nº 14.382/2022** introduziu no ordenamento jurídico a possibilidade do processamento da **Adjudicação Compulsória** pela via **Extrajudicial**, através da criação do **Artigo 216-B** da **Lei nº 6.015/73** (*Lei de Registros Públicos*).

O **Conselho Nacional de Justiça** (CNJ) publicou o **Provimento nº 150/2023**, que altera o **Provimento nº 149/2023** (*Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra*), estabelecendo as regras para o processo de Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial.

### PROCEDIMENTO

#### Utilização subsidiária das regras do Código Civil e Código de Processo Civil

O Registrador de Imóveis **não pode** exigir menos do que o **Juiz**. O paralelismo entre as vias **judicial** e **extrajudicial** gera aproximação de formalidades entre os procedimentos.

Ademais, considerando que **privilegiar** a eleição da via da **adjudicação compulsória** em **detrimento** da **via da usucapião** é um dever imposto ao Registrador implicitamente pelo **§ 2º do art. 13** do **Provimento 65/2017 do CNJ** (*atual §2º do artigo 410 do Provimento nº 149/2023- CNN/CN/CNJ-Extra*), parece-me recomendável que o Registrador possa adotar a mesma postura do Judiciário.

## FASE 1 - Tentativa de Conciliação e Mediação antes da Lavratura da Ata Notarial

### Artigo 440-G, §8º do Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-EXTRA)

#### O Tabelião poderá instaurar o procedimento de Conciliação ou Mediação antes da lavratura da Ata Notarial

De acordo com parágrafo 8º do artigo 440-G do Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-EXTRA) o Tabelião de Notas poderá *instaurar* a *conciliação* ou a *mediação* antes da lavratura da Ata Notarial, desde que haja *concordância do requerente*, a fim de *evitar* a demanda de *tempo* e *dinheiro*, bem como assegurar a efetivação do negócio em *menor prazo* com procedimento que pode ser resolvido através do acordo do *requerente* e do *requerido*.

**Art. 440-G.** Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterà:

**§ 8º** O tabelião de notas **poderá instaurar a conciliação ou a mediação** dos interessados, desde que haja **concordância** do requerente, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I deste Código Nacional de Normas.

**OBSERVAÇÃO:** A *conciliação/mediação* constante do *Provimento nº 150/2023*, que alterou o *Provimento nº 149/2023* (CNN/CN/CNJ-Extra) é um *procedimento especial diverso* do constante da *Lei nº 13.140/2015*.

A conciliação ou mediação, em sendo **positiva** ensejará a *lavratura* da Escritura Pública de *Efetivação* do negócio jurídico pretendido, qual seja a **Compra e Venda** (artigo 440-B).

Sendo *infrutífera* ou *não sendo de interesse do requerente* a tentativa de conciliação ou mediação será *lavrada* a *Ata Notarial*.

## FASE 2 - Ata Notarial - Artigo 440-F do Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-EXTRA)

**De quem é a competência para a lavratura da Ata Notarial (Art.440-F) que irá instruir o procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial?**

**A ata notarial (inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973) será lavrada por Tabelião de Notas de escolha do requerente, mantendo-se o disposto na Lei nº. 8.935/1994:**

*“ 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. ”*

Há, portanto, a possibilidade de utilização do **e-Notariado**, podendo a ata notarial ser lavrada por **qualquer tabelião do território nacional**, conforme arts. 284 e segs. do **Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra)**, uma vez que na **Adjudicação Compulsória** a ata notarial deverá se ater apenas a **situações documentalmente comprovadas**.

### **Quais são os requisitos da ata notarial?**

De acordo com o **artigo 440-G do Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra)**.

### **Importante**

Ainda, deverá constar na ata notarial que o requerente tem ciência de que esta **não tem valor de título de propriedade**, sendo que o referido instrumento público será utilizado na **instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial** e, caso haja a necessidade de ingresso do procedimento pela **via judicial**, poderá ser utilizada como meio de prova (§2º, do artigo 440-G do Provimento 149 do CNN/CN/CNJ-Extra).

Ademais, caso o Tabelião **entenda cabível**, poderá incluir na ata notarial **imagens, documentos, transcrição de gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente** (§5º, do artigo 440-G do CNN/CN/CNJ-Extra).

### Descrição do Imóvel na Ata Notarial

Os **parágrafos 3º e 4º do art.440-G** Provimento n.º149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra) determinam que a descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à **identificação** ou **denominação do bem** e seu **endereço**, bem como que caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a **aperfeiçoar** ou a **complementar a especialidade do imóvel**, se houver.

O referido dispositivo, que guarda intrínseca sintonia com o disposto no **artigo 2º, § 1º da Lei nº 7.433/1985** e **art. 3º do Decreto nº 93.240/1986**, decorre do fato de o **notário** ser o **formador do título translativo da propriedade**, pois será o **Tabelião de Notas** o responsável pela **análise dos documentos** apresentados, procedendo à complementação da **especialidade subjetiva** (partes) e da **especialidade objetiva** (imóvel).

### Prova da Quitação

A **prova da quitação do preço do negócio jurídico**, a qual confere ao promitente comprador a **pretensão de adquirir a propriedade do imóvel**, deverá constar da ata notarial, lavrada por Tabelião de Notas conforme determina o §6º do artigo 440-G do **Provimento 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra)**.

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

De acordo com o §6º do **artigo 440-G do Provimento 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**, 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 a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.**

Ou seja, verifica-se que o Provimento mencionou um rol exemplificativo e não taxativo de meios de prova que poderão ser utilizados para **comprovação da quitação**.

### FASE 3 –DO PROCEDIMENTO

**Requerimento Inicial ao Registro de Imóveis e Protocolo - Artigo 440-K do Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-EXTRA)**

#### **Circunscrição para tramitação do processo de Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

A **circunscrição** para o **processamento** da adjudicação compulsória extrajudicial está prevista no **artigo 440-E do Provimento 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**, o qual determina que será o **Ofício de Registro de Imóveis da atual situação do imóvel**.

Se o registro do imóvel ainda estiver na circunscrição de **Ofício de Registro de Imóveis anterior**, o requerente apresentará a **respectiva certidão** (§1º, art. 440-E do **Provimento 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**).

#### **Quais contratos podem ensejar a Adjudicação Compulsória Extrajudicial?**

De acordo com o **art. 440-B do Provimento 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra** **podem dar fundamento à adjudicação compulsória** quaisquer **atos** ou **negócios jurídicos** que impliquem em uma **promessa de compra e venda** ou **promessa de permuta**, bem como as suas respectivas **cessões** ou **promessas de cessão**, **contanto que não** contenham previsão de direito de arrendamento exercitável.

O rol dos negócios jurídicos citados **não é exaustivo**, cabendo igualmente tal procedimento para o caso de **ajuste de dação em pagamento**, por exemplo, instituto comumente aplicado quando do envolvimento do instituto da **incorporação imobiliária** (não se restringindo sua aplicação a esses casos).

#### **Quem pode requerer?**

Nos termos do **artigo 440-C do Provimento 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**, possuem **legitimidade** para requerer a adjudicação compulsória extrajudicial **qualquer adquirente** ou **transmitente** nos atos e negócios jurídicos referidos no artigo 440-B do mesmo Provimento, bem como quaisquer **cedentes**, **cessionários** ou **sucessores**.

**Lei nº 6.015/1973**

**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:

(...)

**Provimento nº 149/2023 do CNJ**

Art. 440-C. Possui legitimidade para a adjudicação compulsória qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores.

**Legitimidade do Promitente Vendedor - Artigo 440-C Promessa de Compra e Venda Inversa**

No tocante à possibilidade de o **promitente vendedor** se valer do procedimento, esta 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 tais como cobranças administrativas ou judiciais indevidas de tributos (*IPTU ou ITR*) ou de outras despesas decorrentes da coisa como, por exemplo, as *condominiais – propter rem*.

**O que deverá constar no Requerimento?**

Os requisitos para o requerimento inicial estão dispostos no **art. 440-L do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra** e são os seguintes:

**Art. 440-L.** O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:

**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 **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;

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

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

### É possível a cumulação de pedidos de imóveis diversos?

Sim, é possível a **cumulação de pedidos** referentes a **imóveis diversos**, contando que preenchidos os requisitos legais, quais sejam: **I – todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis; II – haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e III – da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.**

A possibilidade da cumulação de pedidos consta do artigo 440-D do Provimento 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra.

### Quais os documentos e certidões que deverão instruir o requerimento?

O **art. 440-M do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra** determina que o **requerimento inicial** será **instruído**, necessariamente, pela **ata notarial** e pela **via original do instrumento do ato ou negócio jurídico** em que se funda a adjudicação compulsória.

### Observação

“Tendo em vista que os requisitos da Ata Notarial e do Requerimento são semelhantes, bem como o requerente nela comparece sendo assistido pelo advogado não seria possível já constar o requerimento na Ata Notarial com os seus demais requisitos?” *Fica para estudo.*

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

### **Como funciona a tramitação no Registro de Imóveis**

Nos termos do **art. 440-K** e seguintes do **Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**, interessado **apresentará** ao Oficial de Registro de Imóveis para protocolo, **presencialmente** ou por **meio eletrônico** (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos–Serp), um **requerimento inicial** de instauração do procedimento, o qual faz as vezes da petição inicial dos processos judiciais.

Os efeitos da prenotação ficarão prorrogados até o **deferimento** ou **rejeição do pedido** (ou extinção por inércia, art. 440-J), tal como já ocorre com o procedimento de Dúvida Registral e o de Usucapião Extrajudicial, não sendo caso de cancelamento do protocolo no prazo de vinte **(20)** dias úteis como ocorre com os demais títulos prenotados.

Tanto na **adjudicação compulsória extrajudicial** quanto na **usucapião extrajudicial** a **atuação do Registro de Imóveis** é, portanto, **diferenciada**, tendo em vista a **materialização** de um procedimento administrativo no próprio serviço registral, **similar** ao desenvolvimento de um processo judicial, **inaugurando funções** e **rotinas novas** visando à materialização do **devido processo legal** (ampla defesa e contraditório) e buscando a concretização de um direito de propriedade, o que justifica a **prorrogação do protocolo** em homenagem à **segurança jurídica** que os serviços extrajudiciais garantem aos negócios imobiliários.

Importante destacar que, conforme disposto no **§ único do art. 440-C** do **Provimento nº 149** (CNN/CN/CNJ-Extra), a procuração deverá conter **poderes específicos**.

À vista dos documentos apresentados, o Oficial irá proceder à **análise** e, **estando em conformidade** com a lei, adotará as medidas necessárias para o **envio da notificação ao requerido**.

Com efeito, a **qualificação do título** deverá observar o prazo de dez **(10)** dias úteis, consoante se depreende do **art. 440-Q** do Provimento nº 149/2023 do CNJ.

### **Averbação de notícia da existência do procedimento**

Resultando *positiva a qualificação* e, conseqüentemente, possível o envio da notificação, o registrador, para honrar a *segurança jurídica* inerente à sua atuação e garantir a *efetividade da prática do ato* de registro em caso de eventual futuro *deferimento do pedido*, promoverá uma *averbação* na matrícula do imóvel noticiando que este é *objeto de procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial* em tramitação na circunscrição registral.

### **Averbação de Notícia de Procedimento**

AV-1/100 (AV- um/cem) em xx/xx/2024.

**NOTÍCIA DE PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL** - Nos termos do requerimento datado de *[data do requerimento]* por *[nome quem firmou o requerimento]*, fica constando que **para fins de publicidade** e em observância ao **Princípio Registral da Concentração**, encontra-se protocolado neste Ofício, pedido de **adjudicação compulsória extrajudicial**, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, cujo procedimento tramita de acordo com o disposto no **art. 216-B da Lei 6.015/73** e do **Provimento nº 149/2023** - Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número XXXX, em xx/xx/2024.

Porto Alegre, xx /xxx/2024.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):\_\_\_\_\_.-

EMOLUMENTOS - Selo de Fiscalização

### **FASE 4 – Notificação (Artigo 440-R do Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-EXTRA)**

#### **Quem é o responsável pela notificação?**

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

A notificação está prevista no **artigo 440-R** e seguintes do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra:

**“Art. 440-R.** Se o requerimento inicial **preencher seus requisitos**, o oficial de registro de imóveis **notificará o requerido.**”

### Forma de envio da Notificação

**Art. 440-T.** 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.

§ 1º Sem prejuízo dessas providências, **deverá** ser enviada **mensagem eletrônica de notificação**, se **houver** prova de endereço eletrônico do requerido.

§ 2º As **despesas de notificação**, em qualquer modalidade, serão pagas pelo requerente.

### Observação

Por *mensagem eletrônica* entende-se: SMS, WHATSAPP, E-MAIL... contatos estes que são de responsabilidade do requerente informar ao registrador no requerimento ou, em não conseguindo, **declarar expressamente** que *desconhece meio eletrônico* de contato com o requerido.

### O que deverá constar na notificação?

Os **requisitos** que deverão **constar na notificação** estão dispostos no artigo **440-S do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**.

### Quem é responsável pelo recebimento da notificação

**Pessoa Jurídica:** A entrega da notificação poderá ser efetuada à **pessoa com poderes de gerência geral** ou de **administração** ou, ainda, ao **funcionário responsável pelo recebimento de correspondência** (artigo 440-U do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra).

**Pessoa Jurídica Extinta:** a notificação será enviada ao *liquidante* ou ao *último administrador* conhecido. Na hipótese de serem *desconhecidos*, ou caso estejam em *lugar incerto* ou *desconhecido*, a *notificação* será feita por *edital* (§ 1º e § 2º, do art. 440-U do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra).

**Cônjuge e companheiro:** Deverão ser notificados o *cônjuge* e o *companheiro* nos casos em que a Lei exija o *consentimento para validade do negócio jurídico* que dá fundamento à adjudicação compulsória extrajudicial, conforme dispõe o **artigo 440-P** do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra.

**Condomínios edifícios:** 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* (artigo 440-V do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra).

**Requerido falecido:** 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. Havendo inventário, bastará a notificação do *inventariante*. (artigo 440-W do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra).

**Notificação realizada:** Decorridos os **15 dias úteis sem manifestação** do notificado, ficará caracterizada a *prova do inadimplemento* e tal ocorrência será **certificada pelo Registrador**.

### **Como proceder na hipótese do notificado expressamente anuir com o pedido?**

De acordo com o **artigo 440-Y** do **Provimento 149 - CNN**, havendo *anuência* do requerido, o Oficial dará sequência ao procedimento na forma do §2º.

*Com a referida anuência formalmente manifestada o processo seguirá para fase final de qualificação, deferimento e registro.*

## Deferimento da Adjudicação

O **art. 440-AF** do **Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra** determina que:

*Art. 440-AF. Não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial de registro de imóveis, em 10 (dez) dias úteis:*

I - (...)

II - *deferirá* ..... o pedido, em nota fundamentada.

### Despacho fundamentado e emissão da Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Quando concluída a **fase de notificação**, sem oposição do requerido, será **deferido o pedido por despacho fundamentado**, culminando com a **FORMALIZAÇÃO DO TÍTULO** de transmissão da propriedade por meio da emissão de Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial (analogia à Carta de Adjudicação do processo judicial).

Note-se que para o **despacho deferitório** a legislação corretamente **atribui** o mesmo **requisito de validade** que tem a **sentença judicial**, qual seja, a **fundamentação legal** do conteúdo decisório.

### MODELO DE DESPACHO DEFERITÓRIO DE REGISTRO

M

XXXXX, inscrito no CPF/MF sob o número XXX.XXX.XXX-XX ou CNPJ/MF sob o número xxxx representado por seu procurador XXXXXXXXX, inscrito na OAB/RS sob o nº XX.XXX, ingressou neste Registro de Imóveis com o procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial, Protocolado sob o número XXX.XXX em XX/XXXX/202X, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº XX.XXX do Livro 2 - Registro Geral desta Circunscrição, nos termos dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e artigo 216-B da Lei Federal nº 6.015/1973 - LRP- Lei dos Registros Públicos.

As partes estão qualificadas na inicial. Relatou que por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda, firmado em XX/XXX/202X, com XXXXXXXX (qualificação), e que após a quitação do preço não teve êxito em obter a efetivação da transmissão do imóvel com a outorga da escritura pública.

Apresentou a documentação concernente ao procedimento, nos termos do referido 216-B da LRP e artigo 440-A e seguintes do Provimento 149/2023 - Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), tal como a Ata Notarial com a certificação do adimplemento integral do preço.

O requerido, XXXXXXXXXXXX, foi notificado em XX/XXX/202X via [Carta AR ou por meio do Registro de Títulos e Documentos] sem que tenha apresentado dentro do prazo legal manifestação acerca do pedido.

É o relatório.

Considerando a conclusão da fase de notificação sem oposição do requerido, implicando na presunção de veracidade da alegação de inadimplência, nos termos do artigo 440-AF do Provimento 149/2023 - CNN/ CN/CNJ-Extra, **defiro a formalização do título** mediante a **emissão** da Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

Local, data

Registrador

## Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial

**PARTE ADJUDICANTE: FULANO DE TAL, (qualificação completa - Artigo 215 do CC e demais Códigos de Normas Estaduais)**

**JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA**, Oficial do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre, usando das atribuições conferidas pelo §3º, do artigo 216-B, da Lei Federal n.º 6.015/73 – LRP – Lei dos Registros Públicos e inciso II, do artigo 440-AF, do Provimento n.º 149/2023 – Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial – CNN/CN/CNJ-Extra, FAZ SABER que tramitou, na forma da Lei, o processo de Adjudicação Compulsória Extrajudicial – ACE do protocolo supramencionado, resultando no deferimento do pedido formulado com a expedição da presente **CARTA DE ADJUDICAÇÃO** em favor de FULANO DE TAL, que servirá como título adjudicatório, junto do o anexo despacho deferitório, para o fim de registro do domínio do imóvel objeto da matrícula de n.º XXX.XXX do Livro – 2 Registro Geral desta Circunscrição, cujo valor atribuído pelo interessado foi de R\$ ..... (valor por extenso), em nome da parte acima qualificada, mediante a apresentação da comprovação da quitação do imposto de transmissão.

Porto Alegre, XX de XXXXX de XXXX.

### FASE 5 - Fiscal - Artigo 440-AL do Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-EXTRA)

#### Recolhimento do ITBI

Da **expedição** da **Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial** será notificado o requerente para **retirá-la** o que possibilitará a ele a **emissão** da guia de **imposto de transmissão** e o respectivo pagamento do **ITBI**, cujo prazo para apresentação no Registro de Imóveis será de **5 dias úteis**, o qual poderá ser sobrestado a pedido do requerente caso comprovada a impossibilidade de cumprimento no prazo estabelecido.

Vale lembrar que quando o objeto do pedido for um **imóvel foreiro**, deverá ser apresentada também a **prova de quitação do laudêmio** e a **portaria/certidão de autorização de transferência** expedida pelo órgão competente.

**Não havendo pagamento do imposto de transmissão** (e/ou do laudêmio nos casos onde este é exigível), o **processo será extinto** nos termos do art. 440-J, que dispõe que 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, cancelando-se** de ofício a averbação de notícia.

Não obstante, **comprovado posteriormente** o pagamento do imposto de transmissão e, quando for o caso, do laudêmio, **poderá o requerente protocolar** a Carta de Adjudicação expedida e que **permanecerá válida**, para que se **perfectibilize o ato registral**.

**FASE 6 - Despacho Deferitório do Registro - Artigo 440-AF do Provimento nº 149/2023  
(CNN/CN/CNJ-Extra)**

O **art. 440-AF** do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra determina que **não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada**, ou **anuindo** o requerido ao pedido, o Oficial de Registro de Imóveis, em **dez dias úteis**, expedirá **nota devolutiva** para que sejam supridas as exigências que ainda exibirem ou deferirá ou rejeitará o pedido, sempre em nota fundamentada (ver artigo 489 do CPC: elementos essenciais da sentença).

De outro lado, após a tramitação, constatada a apresentação de toda a documentação exigida por lei, configurada a **anuência** ou o **inadimplemento do promitente vendedor e comprovado o recolhimento do ITBI**, será **deferido o registro do domínio**, nos termos do inciso II do art. 440-AF do Provimento nº 149/2023 CNN/CN/CNJ-Extra, **servindo de título a Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial**, expedida em conformidade com o referido despacho, em conjunto com a Ata Notarial, o requerimento e a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão (§ 3º do art.216-B da LRP). Procedido o **registro**, o processo será **arquivado**.

**Modelo de Registro de Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

**R-../....(R-../....., em 8/8/2024.-**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL** - Nos termos do requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial, datado de 3 de abril de 2024, devidamente autuado, processado, digitalizado, instruído com a ata notarial e todos os demais documentos previstos no artigo 216-B da Lei 6.015/73, incluído pela Lei 14.382/2022 e regulamentado pelo Provimento 149/2023 do CNJ, arquivados digitalmente neste Ofício, após transcorridos os prazos legais e estando a documentação de acordo com o §3º do referido artigo, sem que houvesse qualquer manifestação contrária e de acordo com o despacho deferitório de....., fica constando que **o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de Cicrano de Tal, já qualificado, foi adjudicado extrajudicialmente por BELTRANO DE TAL, brasileiro, solteiro, aposentado, com CPF/MF sob número 000.000.000-00 e com RG sob número 000000, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua X, nº 00, Bairro XX, nesta Capital, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme guia de pagamento expedida pela Prefeitura Municipal desta Capital, em ..... Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-**

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **XXXXX**, em 3/5/2024.-

EMOLUMENTOS -. Selo de Fiscalização

## **Emolumentos**

Os emolumentos serão cobrados na forma do disposto no **art. 440-AM do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra** “*enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação acerca de emolumentos para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, a elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e de registro.*”

**Tabelionato de Notas** - Ata notarial com valor **econômico**

### **Registro de Imóveis**

#### **Processamento/Deferimento/Registro**

•50% do valor do registro pelo processamento + 50% pelo deferimento (*qualificação positiva*) + 100% pelo ato de registro propriamente dito.

Aplicar item 1 da Tabela de Emolumentos.

Quando for indeferido, cobrar: 50% do valor do registro pelo processamento + procedimentos acessórios que tenham ocorridos, tais como notificações, editais e etc...

## **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, Notários e Advogados, iniciarem a **materialização** da adjudicação compulsória com o que nos foi ofertado.

A **Desjudicialização/Extrajudicialização** serve à população Brasileira, pois é uma premissa que se impõe para a Sociedade.

Porto Alegre-RS/outubro/2024.