

NOTA TÉCNICA Nº 03/2022

DATA: 25/08/2022

ASSUNTO: Alterações trazidas pela Lei nº 14.382/2022 – **Adjudicação Compulsória**

CONSIDERANDO que a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, além de criar o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), promoveu alterações importantes em várias legislações;

CONSIDERANDO que o objetivo da Lei nº 14.382/2022 é contribuir para o aprimoramento do ambiente de negócios no país, por meio da modernização dos registros públicos, desburocratização dos serviços registrais e centralização nacional das informações e garantias, com conseqüente redução de custos e de prazos e maior facilidade para a consulta de informações registrais e envio de documentação para registro;

CONSIDERANDO que a lei sancionada alterou a Lei de Registros Públicos, regulamentando a possibilidade da adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis que sejam objeto de promessa de venda ou de cessão, em perfeito alinhamento com a tendência de desjudicialização;

CONSIDERANDO a necessidade de alinhamento institucional entre os Registros de Imóveis do Estado de Minas Gerais para que se operacionalize a adjudicação compulsória de imóvel extrajudicialmente;

O COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS (CORI-MG), no uso de suas atribuições, **RESOLVE** editar a presente nota, que reflete a

interpretação institucional promovida pela referida entidade, conforme segue abaixo:

- Art. 216-B da Lei nº 6.015/73

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

A via extrajudicial é facultativa, sendo possível a recepção de procedimentos judiciais, a exemplo do que já ocorre na usucapião. Nesta hipótese, a parte deverá providenciar o pedido de desistência ou de suspensão junto ao juízo competente, apresentando o respectivo comprovante ao registrador.

O Registro de Imóveis competente para o processamento do pedido será sempre o de localização do imóvel, sendo lícito ao registrador exigir a prévia especialização objetiva, nos casos em que sua descrição não atenda aos requisitos do artigo 176 da Lei nº 6.015/73.

O procedimento de adjudicação compulsória se assemelha ao da usucapião extrajudicial, devendo o registrador providenciar a autuação e o processamento, concluindo com a expedição de decisão fundamentada. Por esta razão, não é possível a apresentação de requerimento para exame e cálculo, haja vista a peculiaridade de se tratar de procedimento de formação de título.

Uma questão que carece de regulamentação futura é a eventual cobrança de processamento, que ainda não encontra amparo na legislação estadual.

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:

A exemplo da usucapião extrajudicial, o requerimento deve ser subscrito por advogado e conter elementos mínimos que permitam a análise do caso concreto pelo registrador, inclusive as razões pelas quais não foi possível a lavratura do título definitivo pelas partes. Sugere-se como modelo o presente no [link https://bit.ly/modelorequerimento](https://bit.ly/modelorequerimento).

São legitimados a requerer a adjudicação extrajudicial o promitente comprador ou qualquer de seus cessionários ou promitentes cessionários ou ainda, seus sucessores. O promitente vendedor também é legitimado, numa espécie de adjudicação inversa.

Entende-se, também, que os promitentes permutantes são abarcados pelo parágrafo primeiro, nos termos do artigo 533 do Código Civil e do artigo 167, I, 18 e 30, da Lei nº 6.015/73. Do mesmo modo, os sucessores do promitente vendedor, naquelas situações em que lhes caiba cumprir as obrigações pendentes e quitadas deixadas pelo *de cujus*.

Registre-se que a legitimidade para requerer a adjudicação ao registro de imóveis não se confunde com a condição de adjudicante e não representa garantia de que o direito alegado será acatado, cabendo tal análise ao registrador no curso do procedimento.

Como exemplos, pode-se citar a adjudicação requerida pelo promitente vendedor, em que o adjudicante será o promissário comprador ou requerimentos apresentados por sucessores do comprador, em que o adjudicante será o *de cujus*.

Em se tratando de adquirentes casados entre si, deverá o advogado informar no requerimento se a aquisição foi feita por um ou ambos os cônjuges, em consonância com o contrato que instrui o procedimento.

Art. 216-B, §1º (...) I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

Na análise dos títulos que instruem o procedimento, o registrador deverá observar os elementos essenciais do negócio que são: partes, objeto e preço, nos termos dos artigos 462 e 481 do Código Civil.

Na qualificação dos títulos, deverá observar especialmente o princípio da busca da conservação dos negócios jurídicos, de modo a preservar a essência da manifestação volitiva das partes, sendo permitida a complementação de dados, documentos e eventuais elementos faltantes ao título, na petição apresentada, por documentos idôneos apartados.

Na qualificação das partes envolvidas, tanto na promessa original quanto em eventuais cessões existentes, será admitida a informação de dados que sejam suficientes para a determinação subjetiva dos envolvidos, de tal modo que ainda que não seja possível consignar todos os elementos qualificadores exigidos, não reste dúvida quanto à identificação das partes.

Tal flexibilização se fundamenta no fato de que muitas vezes tais negócios são celebrados de forma sucessiva e por instrumentos particulares, o que lhes confere uma maior informalidade e traz grande dificuldade ou mesmo a impossibilidade de sua retificação. Exigir o atendimento de todas as suas formalidades legais nos títulos originais, na prática, impediria a concretização do novo instrumento criado, em desrespeito ao mencionado princípio da busca da conservação dos negócios jurídico.

A condescendência, contudo, não se aplica ao adjudicante, que deverá ser qualificado no requerimento com todas as exigências legais, ainda que no instrumento original não tenha sido adequadamente qualificado.

Entende-se dispensada a subscrição dos instrumentos particulares por testemunhas, bem como o reconhecimento de suas firmas, no caso de terem sido apostas no documento, por não se tratar de elemento essencial do contrato preliminar, nos termos do artigo 462 do Código Civil.

No procedimento de adjudicação extrajudicial, o registrador deverá atentar para o controle de autenticidade das partes envolvidas nos títulos que vão instruí-lo.

Neste sentido, é possível que a autenticidade seja apurada pelo reconhecimento das firmas dos envolvidos, pela autenticidade de documentos eletrônicos apresentados, como também pela apresentação de documentos complementares que reafirmem a vontade das partes ou, ainda, pela notificação dos envolvidos, nos termos do artigo 411, III, do Código de Processo Civil, sem prejuízo da análise do caso concreto pelo registrador.

Dúvida não há quanto à necessidade da outorga conjugal em relação aos promitentes vendedores e cedentes, em atendimento ao disposto no artigo 1.647

do Código Civil e aos princípios da continuidade e da disponibilidade, sendo a sua ausência passível de invalidade do título. Contudo, a outorga conjugal poderá ser suprida pela manifestação posterior do eventual prejudicado no curso do procedimento, que poderá ser formalizada em instrumento particular com a autenticidade apurada pelo reconhecimento de firmas ou ainda por meio de documento eletrônico sujeito à verificação de autenticidade pelo oficial, conforme art. 1º, §5º, do Provimento nº 95/CNJ/20.

Inferese, porém, não ser possível o acolhimento do pedido quando, em razão do regime de bens, o imóvel pertencer a ambos os cônjuges (bem comum) e um deles não comparecer no contrato. Permite-se, no entanto, ao longo do procedimento, que qualquer das partes ausentes se manifeste expressamente nos autos para confirmação do negócio celebrado, restando suprida, neste caso, a ausência ou omissão detectada.

Ainda com relação aos requisitos formais dos títulos que instruem a adjudicação, observe-se que a existência de cláusula de irretratabilidade no instrumento apresentado não é condição necessária para o deferimento do pedido formulado.

Todavia, se as partes envolvidas tiverem pactuado cláusula de arrependimento (promessa retratável), deduz-se não ser possível o seu registro, ressalvada as hipóteses do artigo 25 da Lei nº 6.766/79 e do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, nas quais é vedada este tipo de convenção.

Art. 216-B, §1º (...) 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;

O procedimento de adjudicação se inicia com a prenotação e com a autuação do requerimento com documentos anexos. Deverá constar do requerimento o pedido de notificação do interessado com a informação do seu endereço de localização, em caso de ser diverso do constante do contrato.

Após o protocolo, inicia-se o prazo de dez dias úteis (artigo 188, *caput*, da Lei nº 6.015/73) para qualificação pelo registrador. Em seguida, deverá o oficial providenciar a notificação do interessado para que se manifeste no prazo de 15 dias úteis, quanto ao inadimplemento da sua obrigação de celebração do título definitivo.

A notificação do interessado, todavia, não depende necessariamente da qualificação positiva do título e de eventual cumprimento de nota devolutiva, desde que o registrador avalie que o pedido atende aos requisitos mínimos para o processamento.

O requerido será notificado no endereço indicado no requerimento, no constante do contrato apresentado ou no endereço da matrícula do imóvel, sendo admitida a notificação por hora certa. Frustrada a notificação pessoal, é possível a publicação de edital, nos termos do artigo 256 do CPC.

Na hipótese de o objeto do negócio pertencer a mais de um proprietário, todos deverão ser notificados.

Sendo falecido o titular do imóvel e havendo prova plena da quitação do negócio, o inadimplemento se caracteriza com o falecimento e se comprova com a apresentação da certidão de óbito, sendo dispensada a notificação dos herdeiros ou do inventariante para esta finalidade.

É permitida a notificação para fins de suprimento de outorga conjugal, quando esta não constar do contrato preliminar apresentado. Havendo o comparecimento de ambos os cônjuges no título original, será suficiente a notificação do titular do direito para caracterização do inadimplemento.

Regularmente notificado o requerido, inicia-se a contagem do prazo de 15 dias úteis para manifestação.

Havendo concordância do requerido para a celebração do título definitivo, este poderá ser lavrado no prazo de resposta ou poderá ser solicitada dilação de prazo pelo requerente para a conclusão dos procedimentos de finalização da escritura pública de compra e venda.

O pedido de dilação de prazo poderá ser acatado pelo registrador que suspenderá o procedimento pelo prazo necessário à conclusão das formalidades legais.

Celebrado o título definitivo, o procedimento de adjudicação será encerrado pelo registrador por perda de objeto em decisão fundamentada. Neste caso, são devidos pelo requerente os valores dos atos praticados até o encerramento do procedimento. O título definitivo deverá receber novo protocolo e ser processado por meio dele.

Caso o requerido não se manifeste no período de 15 dias úteis, o registrador deverá certificar o decurso do prazo e restará caracterizado o inadimplemento da obrigação, devendo o procedimento seguir o seu curso regular.

Se, uma vez notificado, o requerido se manifeste no sentido de não oposição ao pedido formulado, sem, contudo, se dispor a lavrar a escritura pública, considera-

se caracterizado o inadimplemento e o procedimento segue o curso regular.

Caso o requerido apresente impugnação ao pedido formulado, poderá o oficial tentar a realização de conciliação entre as partes, caso haja interesse.

Não havendo interesse na realização da audiência de conciliação ou sendo frustrado o acordo entre as partes, o procedimento de adjudicação deverá ser encerrado, sem remessa ao juízo, ressalvada a hipótese de suscitação de dúvida.

Durante o processamento do pedido de adjudicação, não sendo cumpridas, sem justificativa, as exigências formuladas ou os prazos estipulados, o oficial deverá notificar por *e-mail* o advogado do interessado, fixando prazo preclusivo de 15 dias úteis, com advertência de encerramento por desídia e cancelamento da prenotação, estando o pedido sujeito a novo protocolo, com o recolhimento dos emolumentos devidos.

Art. 216-B, §1º (...) III - (VETADO);¹

Questão relevante se refere à necessidade de comprovação da quitação das obrigações pelo adjudicante, após veto ao inciso III, que trazia os elementos da ata notarial.

Embora não conste expressamente do texto legal, entende-se que a comprovação do pagamento pelo comprador é condição essencial para o processamento do pedido de adjudicação e conseqüente registro em favor do adjudicante.

Tal interpretação se justifica em razão do princípio da exceção do contrato não

¹ III. - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou 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.

cumprido previsto no artigo 476 do Código Civil, segundo o qual um dos contratantes só pode exigir o cumprimento das obrigações pela outra parte após o adimplemento das suas próprias obrigações.

A prova do pagamento poderá ser feita por meio de documentos anexados ao pedido inicial ou mediante a notificação do credor, que deverá se manifestar expressamente no curso do procedimento, não sendo admitida a anuência tácita.

Aplicam-se ao procedimento da adjudicação extrajudicial as presunções de pagamento constantes dos artigos 321 a 324 do Código Civil.

É admitida, ainda, como prova de quitação, a consignação em pagamento administrativa a que se refere o artigo 539, parágrafo 1º do Código de Processo Civil.

Art. 216, §1º (...) 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;

As certidões a serem apresentadas se referem, exclusivamente, a eventual lide que tenha por objeto o(s) contrato(s) preliminar(es) que instrui(em) o pedido de adjudicação.

Deverão ser apresentadas, portanto, certidões expedidas tanto pela comarca de localização do imóvel quanto pela do domicílio das partes envolvidas, tendo em vista que nem sempre o requerente será o adjudicante do imóvel, conforme disposto no parágrafo 1º.

Para o atendimento do inciso IV será suficiente a apresentação das certidões cíveis expedidas pela Justiça Estadual, ressalvadas as hipóteses de competência da Justiça Federal previstas em lei.

Eventuais certidões positivas que não digam respeito ao contrato ou respectivas cessões ou promessas de cessão que instruem o procedimento não impedem o regular processamento do pedido.

Art. 216, §1º (...) V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

Deverá ser apresentado pelo interessado o comprovante de recolhimento do ITBI relativo à adjudicação.

É dispensado o controle tributário, pelo registrador, da promessa de compra e venda e eventuais cessões ou promessas de cessão, haja vista o fato de que tais títulos, se foram previamente registrados, o controle foi oportunamente feito e, caso não tenham sido levados a registro, não ocorreu o fato gerador do ITBI, posto que o direito real não chegou a ser constituído.

Via de regra, o comprovante de recolhimento do ITBI deverá ser apresentado no momento do protocolo do pedido. Caso isto não ocorra, é lícito ao requerente apresentá-lo no curso do procedimento, mediante exigência do registrador.

Art. 216, §1º (...) VI - procuração com poderes específicos.

A procuração deverá conter poderes específicos, ficando dispensado o reconhecimento da firma do(s) mandatário(s).

Carecerá, ainda, ser outorgada por todos os adquirentes, inclusive quando se tratar de adjudicação em favor de ambos os cônjuges. Na hipótese de a aquisição ser feita por apenas um dos cônjuges é dispensada a outorga conjugal para aquisição e, por consequência, a assinatura do cônjuge na procuração.

Art. 216-B (...) § 2º (VETADO)².

O dispositivo vetado dispensava o prévio registro da promessa de compra e venda ou da cessão para o processamento da adjudicação, bem como a comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

As razões do veto, contudo, se limitam à questão de natureza fiscal e, diante da impossibilidade de veto parcial ao dispositivo, a dispensa terminou por não subsistir no texto final.

Desta forma, parece não haver controvérsia quanto à desnecessidade de registro do instrumento de promessa como condição para a obtenção da adjudicação no âmbito do extrajudicial.

A escolha por gerar efeito real de direito de aquisição ao contrato de promessa cabe exclusivamente às partes envolvidas, não sendo exigível a prévia publicidade registral como condição para eficácia e validade, nos termos da Súmula 239 do STJ.

Ademais, o inciso I do parágrafo 1º supracitado, prevê a apresentação do(s) instrumento(s) de promessa e/ou de cessão para o processamento da adjudicação, o que seria desnecessário na hipótese de o(s) contrato(s) já ter(em)

² § 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

sido registrado(s).

Pelas mesmas razões, para o processamento do pedido deverá ser comprovada pela parte interessada a regularidade fiscal do promitente vendedor. Também devem ser apresentadas as comprovações fiscais referentes ao imóvel rural e, em se tratando de imóvel urbano, é facultada a apresentação da declaração prevista no artigo 187, parágrafo 1º do Provimento nº 93/2020/CGJ/TJMG.

Art. 216-B (...) § 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.

O registro da adjudicação deverá ser efetuado na matrícula do imóvel em favor do adjudicante, que, conforme exemplificado na explanação do §1º, poderá ser diverso do requerente.

Havendo requerimento por parte dos sucessores do promissário comprador, o registro deverá ser efetuado em nome deste, cabendo aos herdeiros promoverem o respectivo inventário.

Em caso de mudança do estado civil do adjudicante entre a celebração do título e o procedimento de adjudicação, o registrador procederá ao registro observando os dados civis do tempo do contrato, em atendimento ao princípio da continuidade registral, devendo as alterações posteriores serem objeto de registro ou de averbação, conforme o caso concreto.

Estando o imóvel objeto da adjudicação gravado com alienação fiduciária,

13

penhora em favor da União, cláusula de inalienabilidade vigente ou ordem específica de indisponibilidade, o processamento não poderá ser realizado e, por consequência, não haverá sequer formação de título até o cancelamento das respectivas restrições.

Havendo hipoteca censual registrada na matrícula, será necessária a anuência do credor para o registro em favor do adjudicante, sendo possível a notificação do credor durante o procedimento, que deverá se manifestar expressamente, não sendo possível a anuência tácita.

A existência de ordem de indisponibilidade recebida pela CNIB (indisponibilidade genérica), averbada na matrícula ou em desfavor de algum ou alguns dos promitentes cedentes, não impede o processamento do pedido e a formação do título pelo registrador. O registro, no entanto, permanecerá obstado até que tais ordens sejam canceladas.

Por fim, em qualquer caso, é lícito ao adjudicante proceder à regularização objetiva do imóvel, concomitante ou previamente ao registro da adjudicação, quando aquela for condição necessária à prática do ato, estando, portanto, o adjudicante legitimado, por exemplo, a retificar, desmembrar, unificar ou estreimar o bem.

Uma vez apontadas todas essas considerações, **RECOMENDA-SE** o cumprimento e que atendam as decisões e orientações para alinhamento do procedimento de **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** em todas as serventias.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS