

Adjudicação Compulsória

Lei 6015/73

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.

§ 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:

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

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;

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);

VI - procuração com poderes específicos.

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

§ 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.

DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SEÇÃO XVI

DO PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

462. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser processada pelo oficial de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situado o imóvel, ou maior parte dele.

462.1. Se a adjudicação compulsória abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidades diversas, o processo poderá desenvolver-se a partir de uma única petição, se as áreas forem contíguas.

463. São legitimados a pedir a adjudicação compulsória o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado munido de poderes específicos.

463.1. O registro da promessa de venda ou da promessa de cessão não é condição para o processo extrajudicial da adjudicação compulsória.

464. A petição inicial atenderá, no que couber, os requisitos postos no artigo 319 do Cód. de Processo Civil, e será instruída com os seguintes documentos:

I instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão;

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;

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 demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de venda do imóvel objeto da adjudicação; e

V comprovante de pagamento do respectivo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI.

464.1. A petição inicial será instruída com tantas cópias quantas forem os requeridos.

464.2. Os documentos serão apresentados no original, ou em cópias autenticadas.

464.3. 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.

465. A petição inicial e os documentos serão atuados, e os efeitos da prenotação ficarão prorrogados até o final do processo.

465.1. As notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa de seu advogado, por mensagem eletrônica.

465.2. A inércia do requerente acarretará o cancelamento da prenotação e o arquivamento do processo.

466. Atuado o pedido e os documentos que o instruem, o oficial de registro de imóveis, a expensas do interessado, por si ou por meio de oficial de registro de títulos e documentos, fará expedir notificação para que o requerido, em 15 (quinze) dias úteis, impugne o pedido ou demonstre a outorga do título.

466.1. A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou preposto, se o requerido comparecer a cartório.

466.2. Se o requerido residir em outra circunscrição ou comarca, a notificação será feita mediante oficial de registro de títulos e documentos desse local, a expensas do requerente.

466.3. A notificação poderá ser feita mediante carta com aviso de recebimento.

466.4. Se o requerido for casado, ou se houver notícia de que vive em união estável, também será notificado, em ato separado, o relativo cônjuge ou companheiro.

466.5. Na notificação constará expressamente a advertência de que o transcurso do prazo, sem manifestação, implicará anuência ao pedido.

466.6. O consentimento expreso poderá ser manifestado pelo requerido a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado para esse fim.

466.7. A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

466.8. Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

467. Malograda a tentativa de notificação pessoal, e estando o requerido em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, caso em que o silêncio do requerido será interpretado como concordância.

467.1. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

468. Se o requerido houver falecido, a notificação poderá ser feita a seus herdeiros, contanto que haja certeza sobre a identidade destes.

469. Se houver impugnação, o oficial de registro de imóveis poderá promover conciliação ou mediação.

470. Para a elucidação de quaisquer imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por preposto.

471. O oficial de registro de imóveis indeferirá o pedido, se:

I for constatado artifício ou colusão para burlar requisitos notariais e registrais ou exigências tributárias, ou para burlar o disposto no art. 108 do Código Civil;

II a impugnação do requerido for fundada.

471.1. Indeferido o pedido, cessarão os efeitos da prenotação.

471.2. Acerca do indeferimento do pedido poderá ser suscitada dúvida, a pedido do requerente.

472. Estando em ordem a documentação, e não havendo impugnação, ou tendo sido afastada a que tiver sido apresentada, o oficial de registro de imóveis passará nota fundamentada de deferimento e procederá ao registro da adjudicação compulsória.

472.1. Do deferimento do pedido não caberá dúvida.