Registro de Imóveis do Brasil
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PORTEIRINHA - MG

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

O QUE É

É o procedimento, realizado diretamente no Registro de Imóveis da situação do imóvel, que permite registrar a transferência da propriedade quando houver promessa de compra e venda, promessa de permuta, cessão ou promessa de cessão **quitada** e a parte obrigada não outorgar (ou não receber) a escritura definitiva. Não constitui uma forma de aquisição originária de propriedade e a via extrajudicial é facultativa, não impedindo a via judicial.

Quem pode requerer: o promitente comprador, seus cessionários ou promitentes cessionários, ou sucessores, bem como o promitente vendedor e os promitentes permutantes, sempre representados por advogado com poderes específicos (ou assistidos por defensor público).

Fundamento: *art. 216-B da Lei nº 6.015/1973; arts. 440-A a 440-C do Provimento CNJ nº 149/2023; arts. 1.166-A e 1.166-B do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

☐ **1) Requerimento inicial** assinado por advogado ou defensor público, atendendo, no que couber, ao art. 319 do CPC, contendo:

a) nome, estado civil, CPF ou CNPJ e endereço do requerente e do requerido, incluindo os cônjuges ou companheiros dos promitentes vendedores, compradores e cessionários, quando for o caso, e, se houver, endereço eletrônico para notificação;
b) descrição do imóvel (basta o número da matrícula ou transcrição e, se necessário, outros dados que o identifiquem);
c) a ordem das transmissões e os títulos que lhes deram origem, com indicação dos valores, da existência ou não de direito de arrependimento e de quem deverá figurar como requerido;
d) menção ao inadimplemento, esclarecendo as circunstâncias e as tentativas feitas para obter a escritura definitiva;
e) declaração, sob as penas da lei, de que não há processo judicial que impeça o registro, ou prova de que foi extinto ou está suspenso há mais de 90 dias úteis;
f) pedido de notificação do requerido para se manifestar em 15 dias úteis, com indicação do endereço;
g) pedido de deferimento da adjudicação e de registro da transferência da propriedade.

Observação: apresentar uma cópia do requerimento e dos documentos para cada requerido a ser notificado.

Fundamento: *art. 216-B, § 1º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 440-K, 440-L, 440-N e 440-P do Provimento CNJ nº 149/2023; arts. 1.166-D e 1.166-E, § 4º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

☐ **2) Instrumento do negócio** promessa de compra e venda, promessa de permuta, cessão, promessa de cessão ou sucessão, em via original, sem cláusula de arrependimento, preferencialmente com firmas reconhecidas.

Observação: não é necessário que a promessa ou a cessão esteja previamente registrada.

Observação: a cláusula de arrependimento impede o pedido, salvo nos casos de loteamento urbano e de incorporação imobiliária, em que ela é vedada por lei.

Imóvel do casal: se o imóvel for bem comum do casal, ambos os cônjuges devem ter assinado a promessa; a falta de um deles pode ser suprida por ratificação expressa (instrumento com firma reconhecida, escritura pública, procuração pública ou assinatura perante este Cartório).

Outorga conjugal: se o vendedor era casado em regime diverso da separação convencional e o bem era particular, a falta da outorga conjugal pode ser suprida pela notificação do cônjuge.

Fundamento: *art. 216-B, § 1º, I, e § 2º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 440-B e 440-M do Provimento CNJ nº 149/2023; arts. 1.166-C, 1.166-E, II e § 7º, 1.166-F e 1.166-G do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

☐ **3)** **Ata notarial** lavrada por tabelião de notas de livre escolha do requerente (salvo se houver diligência no local do imóvel), contendo:

a) referência à matrícula ou transcrição e descrição do imóvel com seus ônus e gravames;
b) nome e qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores;
c) identificação dos negócios que fundamentam o pedido, com o histórico de todas as cessões e sucessões e a relação de todos que figurem nos instrumentos;
d) provas do pagamento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação;
e) identificação das providências que o requerido deveria ter adotado e a caracterização do seu inadimplemento;
f) valor venal do imóvel na data do requerimento, segundo a legislação municipal.

Observação: servem como prova de quitação, entre outros: recibos, comprovantes bancários, mensagens em que se reconheça o pagamento, declaração de imposto de renda, depósitos em ação de consignação e termo de quitação.

Fundamento: *art. 216-B, § 1º, III, da Lei nº 6.015/1973; arts. 440-F, 440-G e 440-M do Provimento CNJ nº 149/2023; arts. 263, § 1º, VI, e 1.166-E, § 3º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

☐ **4)** **Certidões cíveis da Justiça Estadual** da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, que demonstrem não haver litígio envolvendo o contrato. Havendo interesse da União, também a certidão cível da Justiça Federal.

Fundamento: *art. 216-B, § 1º, IV, da Lei nº 6.015/1973; art. 1.166-E, IV e V, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

☐ **5)** **Procuração** outorgada ao advogado, com poderes especiais para o procedimento e indicação do imóvel. Se particular, com firma reconhecida.

Fundamento: *art. 216-B, § 1º, VI, e art. 221, II, da Lei nº 6.015/1973; art. 440-C, parágrafo único, do Provimento CNJ nº 149/2023; art. 1.166-E, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

☐ **6) Comprovante de pagamento do ITBI.**

Observação: pode ser apresentado durante o procedimento, desde que antes do registro, em até 5 dias úteis contados da notificação deste Cartório. Deferido o pedido e não comprovado o pagamento, o procedimento será extinto.

Fundamento: *art. 216-B, § 1º, V, da Lei nº 6.015/1973; art. 440-AL do Provimento CNJ nº 149/2023; art. 1.166-E, §§ 2º e 8º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

☐ **7) Comprovante de cadastro do imóvel** no Município (inscrição imobiliária/IPTU) ou nos órgãos federais (CCIR/INCRA ou CAFIR/Receita Federal), que demonstre a natureza urbana ou rural.

Fundamento: *art. 1.166-E, III, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

☐ **8) Documentos pessoais dos adquirentes** documento de identificação com CPF e certidão de nascimento ou de casamento atualizada; se houver pacto antenupcial, indicar o registro ou apresentar a certidão.

Fundamento: *art. 176, § 1º, III, 2, da Lei nº 6.015/1973.*

☐ **9) Certidão do registro anterior** somente se o imóvel ainda estiver registrado em outro Cartório de Registro de Imóveis.

Fundamento: *art. 440-E, § 1º, do Provimento CNJ nº 149/2023.*

☐ **10) Se o imóvel for rural:**

a) CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) quitado;
b) certidão negativa de débitos do ITR, no prazo de validade, ou comprovantes de pagamento dos últimos 5 exercícios;
c) recibo de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR);
d) planta e memorial descritivo georreferenciados, assinados por profissional habilitado, com ART, RRT ou TRT;
e) certificação do georreferenciamento pelo INCRA (SIGEF), quando exigível conforme a área do imóvel.

Fundamento: *art. 22 da Lei nº 4.947/1966; art. 21 da Lei nº 9.393/1996; art. 29 da Lei nº 12.651/2012; art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 9º e 10 do Decreto nº 4.449/2002; art. 198, VI, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

ATENÇÃO: Os documentos podem ser apresentados em meio eletrônico pela Central de Serviços Eletrônicos (ridigital.org.br), com assinatura eletrônica avançada ou qualificada. Esta lista abrange as situações mais comuns; outros documentos poderão ser solicitados após a qualificação do pedido protocolado.