

ARTIGO DO AUTOR

A adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento de desjudicialização: uma análise do procedimento registral à luz da Lei nº 14.382/2022 e do Provimento CNJ nº 150/2023

Análise do procedimento registral da adjudicação compulsória extrajudicial e de sua função na desjudicialização das demandas imobiliárias.

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

A adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento de desjudicialização: uma análise do procedimento registral à luz da Lei nº 14.382/2022 e do Provimento CNJ nº 150/2023

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

Introdução

O direito fundamental de propriedade, consagrado nos incisos XXII e XXIII do art. 5º da Constituição Federal de 1988, depende, para sua plena efetivação, da regular formalização da transmissão imobiliária no Registro de Imóveis competente. Contudo, a prática negocial brasileira, marcada pelo expressivo número de contratos de promessa de compra e venda celebrados por instrumento particular e pela morosidade na obtenção da escritura pública definitiva, fez surgir um vasto universo de promitentes compradores que, embora tenham integralizado o preço, permanecem alijados da titularidade dominial do imóvel adquirido.

Esse cenário tradicional encontrava resposta apenas na via judicial, por meio da ação de adjudicação compulsória com base nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil. A tramitação processual, contudo, revelou-se incompatível com o volume crescente das demandas. Conforme o relatório Justiça em Números 2023 do Conselho Nacional de Justiça, o Poder Judiciário brasileiro encerrou o ano de 2022 com aproximadamente 77,3 milhões de processos em tramitação, evidenciando a necessidade de instrumentos alternativos de solução das controvérsias.

Nesse contexto, a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, inaugurou novo capítulo no Direito Notarial e Registral ao acrescentar o art. 216-B à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), criando a via extrajudicial da adjudicação compulsória. A regulamentação detalhada coube ao Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, que inseriu no Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial os arts. 440-A a 440-AM, disciplinando minuciosamente cada etapa do procedimento administrativo.

Este artigo tem como objetivo geral analisar a estrutura jurídica e procedimental da adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento de desjudicialização das demandas imobiliárias. Entre os objetivos específicos destacam-se: investigar a natureza jurídica do instituto e seus fundamentos no Código Civil; descrever o procedimento à luz do art. 216-B da Lei de Registros Públicos e do Provimento CNJ nº 150/2023; examinar a função da ata notarial; analisar a legitimidade ativa e passiva e as situações especiais; e identificar o regime de exigências fiscais e dispensas legais aplicáveis. A metodologia adota abordagem qualitativa fundamentada no método dedutivo, mediante pesquisa bibliográfica e análise da legislação vigente, dos enunciados sumulares do Superior Tribunal de Justiça e da doutrina especializada.

A relevância do tema decorre não apenas da atualidade legislativa, com normas editadas entre 2022 e 2023, mas também do impacto social e econômico do instituto. Milhões de imóveis em todo o território nacional permanecem registrados em nome de antigos promitentes vendedores, gerando insegurança jurídica e impedindo o livre exercício dos direitos inerentes ao domínio. A compreensão técnica e

sistemática do procedimento mostra-se indispensável aos operadores do Direito que atuam na esfera notarial e registral, bem como à advocacia voltada às questões imobiliárias.

1 A promessa de compra e venda e o direito real à aquisição

A compreensão da adjudicação compulsória pressupõe o exame prévio do contrato de promessa de compra e venda, instrumento jurídico amplamente utilizado nas transações imobiliárias brasileiras. Trata-se de contrato preliminar pelo qual o promitente vendedor obriga-se a transferir o domínio do imóvel ao promitente comprador, mediante o pagamento do preço ajustado, podendo ser celebrado por instrumento público ou particular, conforme dispõe o ordenamento jurídico vigente, sem que a forma comprometa a validade da avença. Importa destacar, contudo, que a promessa não opera, por si só, a transmissão da propriedade. Como dispõe o art. 1.245 do Código Civil, a aquisição da propriedade imóvel se dá mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, constituindo a promessa apenas o título causal da futura transmissão dominial, aperfeiçoada com a outorga da escritura pública definitiva e seu posterior registro na matrícula do bem.

A particularidade do regime jurídico da promessa irrevogável de compra e venda repousa na disciplina do art. 1.417 do Código Civil, que estabelece a constituição de direito real à aquisição em favor do promitente comprador. Dispõe o referido dispositivo que, mediante promessa de compra e venda em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. A natureza real do direito conferido implica oponibilidade erga omnes, ou seja, eficácia perante terceiros e não apenas em face do promitente vendedor originário, revestindo o instituto de especial robustez e tornando-o resistente a eventuais alienações posteriores.

A jurisprudência pátria consolidou, contudo, o entendimento de que a adjudicação compulsória independe do prévio registro da promessa, posição cristalizada na Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. O art. 1.418 do Código Civil, por sua vez, estabelece o suporte material da pretensão de adjudicar ao prever que o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda e, havendo recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. A redação original do dispositivo previa apenas a via judicial, panorama que foi profundamente alterado pela Lei nº 14.382/2022.

Cumpramos observar, ainda, que a doutrina e a jurisprudência reconhecem a natureza potestativa do direito à adjudicação compulsória, conforme decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.216.568/MG. Por se tratar de direito potestativo, não se sujeita à prescrição, mas à decadência, e, na ausência de previsão legal de prazo decadencial, o exercício do direito não se submete a limitação temporal. Aplica-se, assim, o princípio da inesgotabilidade ou perpetuidade, permitindo que a adjudicação seja requerida a qualquer tempo, desde que o imóvel ainda esteja registrado em nome do promitente vendedor originário.

2 A extrajudicialização e o marco normativo da Lei nº 14.382/2022

A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, ao introduzir o art. 216-B na Lei de Registros Públicos, inaugurou no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de a adjudicação compulsória ser processada extrajudicialmente, no âmbito do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o bem. O dispositivo alinhou-se ao movimento de desjudicialização que se intensificou no país a partir

da Resolução nº 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça, alcançando progressivamente o inventário consensual, o divórcio extrajudicial, a usucapião administrativa e, finalmente, a adjudicação compulsória. O caput do art. 216-B estabelece que, 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, revelando o caráter facultativo da nova via, que coexiste com a tradicional ação judicial.

Cumprir registrar episódio relevante da história legislativa do dispositivo. Quando sancionada, a Lei nº 14.382/2022 sofreu vetos presidenciais a dispositivos importantes do art. 216-B, dentre os quais o inciso III do § 1º, que exigia a ata notarial lavrada por tabelião de notas, e o § 2º, que dispensava o prévio registro do compromisso de compra e venda. Em janeiro de 2023, o Congresso Nacional derrubou os referidos vetos, fazendo voltar a vigorar as disposições originais. Hodiernamente, portanto, a ata notarial é documento obrigatório do procedimento, ao passo que se mantém dispensado o prévio registro da promessa, em consonância com a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça.

A regulamentação detalhada do procedimento coube ao Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, que instituiu o Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial, e, especialmente, ao Provimento nº 150/2023, que acrescentou ao referido código os arts. 440-A a 440-AM, disciplinando exaustivamente a adjudicação compulsória extrajudicial. Os provimentos do Conselho Nacional de Justiça, na esfera dos serviços notariais e registrais, possuem força normativa cogente e vinculam a atuação dos delegatários em todo o território nacional, decorrência da atribuição constitucional prevista no art. 103-B, § 4º, da Constituição Federal. A disciplina normativa do instituto resulta, portanto, da conjugação dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil; do art. 216-B da Lei de Registros Públicos; dos Provimentos CNJ nº 149/2023 e 150/2023; e da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

3 Legitimidade ativa, passiva e competência registral

A legitimidade ativa para o requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial encontra disciplina no art. 440-C do Provimento CNJ nº 150/2023. Embora a hipótese mais comum envolva o promitente comprador originário, o rol legal é amplo e abrange diversos sujeitos. Estão legitimados a requerer o procedimento o promitente comprador; os cessionários ou promitentes cessionários do direito de aquisição; os sucessores a qualquer título do promitente comprador, inclusive os herdeiros; o promitente vendedor; e os cedentes, cessionários e sucessores em contratos de permuta.

Merece particular atenção a legitimidade ativa do promitente vendedor, hipótese aparentemente paradoxal, mas justificada por situações concretas frequentes no mercado imobiliário. É o caso, por exemplo, do incorporador ou loteador que, tendo recebido integralmente o preço dos diversos compromissos celebrados, não consegue obter a comparência dos promitentes compradores para a outorga das respectivas escrituras. A persistência dos imóveis em seu patrimônio gera reflexos tributários, contábeis e operacionais, justificando o interesse em transferir formalmente a titularidade dominial aos adquirentes. Nesses casos, o promitente vendedor figura como requerente, e os promitentes compradores são chamados como adjudicatários.

O art. 440-D do Provimento CNJ nº 150/2023 admite, ainda, a cumulação de pedidos referentes a imóveis distintos em um único procedimento, desde que respeitados três requisitos: que todos os imóveis estejam situados na mesma circunscrição registral; que haja identidade de legitimados ativos e passivos; e que a cumulação não prejudique a tramitação. Trata-se de medida de economia

procedimental que se mostra especialmente útil em contextos de loteamentos e incorporações com múltiplas unidades.

Quanto à representação processual, o art. 216-B, caput, da Lei de Registros Públicos, bem como o art. 440-C, parágrafo único, do Provimento CNJ nº 150/2023, exigem que o requerente esteja assistido por advogado regularmente inscrito ou por defensor público, mediante procuração com poderes específicos para a adjudicação compulsória extrajudicial. A exigência de poderes específicos afasta a suficiência de procurações genéricas, ainda que confirmem poderes amplos, e visa assegurar que o mandatário esteja efetivamente autorizado à prática dos atos peculiares ao procedimento.

A competência registral, por sua vez, é fixada de forma absoluta no Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, conforme estabelecem o art. 216-B, caput, da Lei nº 6.015/1973, e o art. 440-E do Provimento CNJ nº 150/2023. Não se admite o processamento do feito em circunscrição diversa, ainda que coincida com o domicílio do requerente ou do requerido, pois a regra de competência decorre do princípio da continuidade registral e da unicidade da matrícula imobiliária.

4 A ata notarial como pressuposto do procedimento

A ata notarial constitui pressuposto instrumental indispensável ao processamento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, conforme exigência expressa do art. 216-B, § 1º, inciso III, da Lei de Registros Públicos, e do art. 440-G do Provimento CNJ nº 150/2023. Trata-se de instrumento público lavrado por tabelião de notas que tem por finalidade constatar fatos juridicamente relevantes, distinguindo-se da escritura pública, que documenta negócios jurídicos celebrados entre partes.

A competência para a lavratura da ata notarial é, sem exceção, do tabelião de notas, jamais do oficial de registro de imóveis. A distinção é relevante e frequentemente cobrada em provas e concursos da área registral, dada a recorrência da confusão entre as atribuições das duas serventias. O tabelião de notas exerce função fedatária ampla, com competência para lavrar atas, escrituras, procurações e demais instrumentos públicos extrajudiciais, ao passo que o oficial de registro de imóveis tem competência específica para os atos de registro e averbação nas matrículas imobiliárias.

Quanto à competência territorial para a lavratura da ata, o art. 440-F do Provimento CNJ nº 150/2023 estabelece regra peculiar. Em regra, vigora o princípio da livre escolha do tabelião pelo requerente, podendo a ata ser lavrada em qualquer cartório de notas do território nacional. Apenas quando indispensável diligência ao imóvel, hipótese de incidência rara no contexto da adjudicação compulsória, a competência fica adstrita ao tabelião do município de localização do bem. Para atas lavradas por meio eletrônico, via plataforma e-Notariado, a competência é do tabelião do mesmo estado em que situado o imóvel.

O conteúdo obrigatório da ata notarial é minuciosamente disciplinado pelo art. 440-G do Provimento CNJ nº 150/2023, que enumera os seguintes elementos: identificação do imóvel, com indicação da matrícula ou transcrição, descrição tabular, ônus e gravames existentes; histórico completo dos atos e negócios jurídicos integrantes da cadeia possessória e dominial, com identificação de todos os figurantes, inclusive dos cedentes, cessionários e sucessores; prova do adimplemento integral do preço pactuado; identificação das providências do requerido que caracterizam o inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade; valor venal do imóvel segundo a legislação tributária local; e pedido de deferimento do procedimento e lavratura do registro.

Aspecto especialmente relevante diz respeito à prova do adimplemento do preço. O § 6º do art. 440-G do Provimento CNJ nº 150/2023 estabelece rol meramente exemplificativo dos meios admitidos, contemplando recibos e quitações formais, comprovantes bancários como transferências eletrônicas e operações via Pix, mensagens eletrônicas com reconhecimento de pagamento, declarações de imposto de renda das partes, ação de consignação em pagamento, notificações extrajudiciais e certidões forenses negativas que demonstrem a prescrição da pretensão de cobrança. Aplica-se, ainda, a presunção do art. 322 do Código Civil, segundo a qual o pagamento da última prestação faz presumir o adimplemento das anteriores.

O § 2º do art. 440-G estabelece, expressamente, que a ata notarial não constitui título translativo da propriedade imobiliária. A propriedade somente se transmite com o registro da adjudicação na matrícula do imóvel, ato privativo do oficial de registro de imóveis. A ata cumpre, assim, função estritamente probatória e instrutória, viabilizando o subseqüente protocolo do requerimento no Registro de Imóveis.

Cumpra destacar, ainda, importante esclarecimento doutrinário acerca da prova do inadimplemento contratual. A literalidade do art. 216-B, § 1º, inciso II, da Lei de Registros Públicos, sugeria que tal prova dependesse de notificação prévia realizada pelo oficial do registro de imóveis. Contudo, o Provimento CNJ nº 150/2023 esclareceu interpretativamente que o inadimplemento referido no inciso II é de natureza procedimental, decorrente do silêncio do requerido após a notificação interna do procedimento, ao passo que o inadimplemento contratual mencionado no inciso III, comprovado pela ata notarial, baseia-se em indícios idôneos apresentados ao tabelião, como mensagens eletrônicas, correspondências e demais documentos que demonstrem a recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura.

5 O requerimento perante o registro de imóveis e as dispensas legais

Munido da ata notarial e dos demais documentos exigidos, o requerente, por intermédio de advogado regularmente constituído, protocola o requerimento perante o oficial do registro de imóveis da circunscrição do bem. O requerimento, peça inicial do procedimento administrativo, deve atender, no que couber, aos requisitos do art. 319 do Código de Processo Civil, contendo a qualificação completa das partes, a descrição pormenorizada do imóvel, o histórico contratual, a fundamentação jurídica do pedido e a indicação das diligências pretendidas.

O art. 216-B, § 1º, da Lei de Registros Públicos, elenca os documentos obrigatórios para a instrução do pedido: o instrumento contratual base, abrangendo a promessa e eventuais cessões e sucessões; a prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de quinze dias úteis, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis; a ata notarial lavrada por tabelião de notas; as certidões dos distribuidores forenses da comarca de situação do imóvel e do domicílio do requerente, demonstrando a inexistência de litígio sobre o contrato; o comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, exigência cuja oportunidade será analisada em seção específica; e a procuração com poderes específicos.

Duas dispensas legais expressas merecem destaque por sua relevância prática e frequente cobrança em provas da área registral. A primeira, prevista no art. 216-B, § 2º, da Lei de Registros Públicos, e reiterada pelo art. 440-AI do Provimento CNJ nº 150/2023, refere-se à comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor. Não constitui condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a apresentação de certidões negativas de débitos do transmitente perante a

Fazenda Pública, o Instituto Nacional do Seguro Social, o município ou quaisquer outros entes públicos. A justificativa repousa na natureza coercitiva do procedimento, que visa precisamente suprir a inércia ou recusa do promitente vendedor, não sendo razoável condicionar o exercício do direito potestativo do promitente comprador a providências dependentes daquele.

A segunda dispensa, igualmente prevista no art. 216-B, § 2º, da Lei nº 6.015/1973, e em consonância com a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça, diz respeito ao prévio registro do compromisso de compra e venda. A adjudicação compulsória independe da prévia averbação ou registro da promessa na matrícula do imóvel, podendo ser requerida ainda que o contrato esteja apenas formalizado por instrumento particular não levado a registro. Trata-se de medida de efetividade do instituto, que reconhece a realidade negocial brasileira, na qual grande parte dos compromissos é celebrada sem o subsequente registro.

A prenotação do requerimento, ato pelo qual o oficial atribui ao pedido o número sequencial no livro de protocolo, possui regime especial na adjudicação compulsória extrajudicial. Em regra, conforme dispõe o art. 205 da Lei de Registros Públicos, a prenotação tem validade de vinte dias úteis, sob pena de caducidade. Contudo, o art. 440-K, parágrafo único, do Provimento CNJ nº 150/2023 estabelece que a prenotação do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial se prorroga automaticamente até o efetivo acolhimento ou rejeição do procedimento, em razão das múltiplas etapas e prazos envolvidos. Tal disposição preserva a prioridade registral durante todo o trâmite, evitando que o requerente perca os efeitos do protocolo em razão da dilação natural do procedimento.

6 A notificação do promitente vendedor e os cenários possíveis

Verificada a regularidade documental, o oficial do registro de imóveis procede à notificação do promitente vendedor, ou do requerido em geral, conforme as hipóteses de legitimidade passiva. A notificação constitui etapa interna do procedimento, posterior ao protocolo do requerimento, e tem por finalidade garantir o exercício do contraditório e da ampla defesa, em consonância com os princípios constitucionais aplicáveis aos procedimentos administrativos. O art. 440-R do Provimento CNJ nº 150/2023 prevê diversas modalidades de notificação, dentre elas a pessoal pelo oficial ou escrevente habilitado; a delegada ao Registro de Títulos e Documentos, mediante adiantamento de despesas pelo requerente; a carta registrada com aviso de recebimento; a mensagem eletrônica de forma complementar; e o edital, nas hipóteses de localização incerta ou de residência no exterior sem procurador no Brasil com poderes para a outorga.

É importante esclarecer que a notificação é ato de competência originária do oficial do registro de imóveis, que pode, facultativamente, delegá-la ao oficial do registro de títulos e documentos. Não se trata, portanto, de competência exclusiva do registro de títulos e documentos, nem tampouco de competência indelegável do registro de imóveis. O prazo concedido ao requerido para manifestação é de quinze dias úteis, contados do primeiro dia útil posterior ao recebimento da notificação, conforme prevê expressamente o art. 216-B, § 1º, inciso II, da Lei de Registros Públicos. Quando o requerido for casado ou viver em união estável, seu respectivo cônjuge ou companheiro deve ser separadamente notificado, conforme dispõe o art. 440-P do mesmo provimento, em razão da eventual integração do imóvel ao patrimônio comum.

Após o recebimento da notificação, três cenários distintos podem se configurar. O primeiro consiste no silêncio do requerido que, transcorridos os quinze dias úteis sem qualquer manifestação, faz presumir o inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade, autorizando o prosseguimento do procedimento até o deferimento. O segundo cenário envolve a anuência expressa

do requerido, sendo admitidas as modalidades previstas no art. 440-Y, incluindo instrumento particular com firma reconhecida, instrumento público, meio eletrônico idôneo ou declaração perante o oficial. Importa salientar, contudo, que a mera anuência, desacompanhada da efetiva outorga da escritura definitiva pelo requerido, não encerra o procedimento extrajudicial, conforme expressa determinação do § 2º do art. 440-Y, que determina o prosseguimento do feito quando o requerido apenas concorda formalmente, sem efetivar o ato translativo correspondente.

O terceiro cenário corresponde à impugnação, pela qual o requerido apresenta, por escrito, razões de oposição à adjudicação dentro do prazo de quinze dias úteis. A impugnação pode versar sobre matérias variadas, como a alegação de inexistência ou nulidade do contrato, ausência de quitação, ilegitimidade ativa ou passiva, ou existência de vício no procedimento. Apresentada a impugnação, o oficial notifica o requerente para manifestar-se em quinze dias úteis e profere decisão fundamentada em dez dias úteis, conforme dispõe o art. 440-AA do Provimento CNJ nº 150/2023. A decisão pode ser objeto de recurso ao juízo competente no prazo de dez dias úteis. Admite-se, ainda, a rejeição liminar da impugnação pelo oficial, prevista no art. 440-AB, quando manifestamente protelatória, sem exposição de razões, versando sobre matéria estranha ao instituto ou já decidida em casos análogos.

Por fim, o art. 440-J do Provimento CNJ nº 150/2023 disciplina hipótese relevante de coexistência entre as vias judicial e extrajudicial. A pendência de processo judicial de adjudicação compulsória não impede a tramitação simultânea da via extrajudicial, desde que demonstrada a suspensão do feito judicial por, no mínimo, noventa dias úteis. A exigência de prévia suspensão visa evitar conflitos decisórios e respeitar a litispendência, admitindo a coexistência quando a paralisação processual demonstra a opção do interessado pela via cartorária.

7 Situações especiais quanto ao requerido

A realidade prática evidencia que, em muitos casos, o requerido não é pessoa viva e plenamente capaz, ou está localizada em endereço determinado. Por esse motivo, o Provimento CNJ nº 150/2023 disciplina situações especiais que demandam tratamento diferenciado quanto à notificação e à instrução do procedimento.

Quando o promitente vendedor é falecido, as obrigações contratuais são transmitidas aos herdeiros, em consonância com o princípio da saisine. O art. 440-W do Provimento CNJ nº 150/2023 estabelece que, havendo inventário aberto, basta a notificação do inventariante; inexistindo inventário, notificam-se todos os herdeiros indicados pelo requerente, mediante comprovação da qualidade hereditária, do óbito e da inexistência ou existência de procedimento sucessório.

No caso de pessoa jurídica extinta, o art. 440-U disciplina três possibilidades: notificação do liquidante, quando designado em processo de dissolução; notificação do último administrador conhecido, geralmente identificado mediante consulta aos órgãos de registro empresarial; ou notificação por edital, quando ambos forem desconhecidos ou estiverem em local incerto. A extinção da pessoa jurídica não extingue as obrigações contratuais por ela assumidas, permanecendo o dever de outorga da escritura.

A notificação por edital é cabível, conforme os arts. 440-O e 440-X do Provimento CNJ nº 150/2023, quando esgotados os meios ordinários de localização do requerido, ou quando este reside no exterior sem procurador no Brasil com poderes específicos para a outorga. Existindo procurador habilitado em território nacional, a notificação será dirigida a ele, afastando-se a hipótese de edital. O edital deve ser publicado duas vezes, com intervalo de quinze dias úteis entre as publicações, regra que se aplica em prova nacional segundo a disciplina do art. 440-X, inciso I.

Em se tratando de promitente vendedor civilmente incapaz, absoluta ou relativamente, o procedimento não é inviabilizado, mas exige a participação do representante legal, tutor, curador ou assistente, em todos os atos processuais. O oficial registral deve verificar, ainda, a regularidade do contrato original, considerando que negócios celebrados por incapazes absolutos sem a devida representação são nulos, o que poderia comprometer a viabilidade da adjudicação.

Hipótese particularmente complexa é a do imóvel já alienado a terceiro adquirente. Nessa situação, a adjudicação compulsória contra o promitente vendedor originário fica inviabilizada, transmudando-se a pretensão do promitente comprador em direito a perdas e danos. Caso o terceiro adquirente tenha agido de má-fé, com ciência da promessa anterior, pode o promitente comprador buscar a anulação judicial da alienação fraudulenta, providência que escapa, contudo, ao alcance da via extrajudicial. O oficial do registro de imóveis, verificando que o bem se encontra registrado em nome de terceiro distinto do promitente vendedor, não poderá qualificar positivamente o pedido, rejeitando-o por inviabilidade objetiva.

8 O ITBI, a qualificação final e o registro

A disciplina do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial constitui ponto de especial interesse técnico. Embora o art. 216-B, § 1º, inciso V, da Lei de Registros Públicos, mencione o comprovante de pagamento do ITBI entre os documentos do pedido, a regulamentação do Provimento CNJ nº 150/2023 introduziu compreensão sistemática mais adequada à natureza tributária do imposto.

O art. 440-AL do Provimento CNJ nº 150/2023 estabelece que o pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de cinco dias úteis, contados da notificação expedida pelo oficial do registro de imóveis após o deferimento do pedido. A regra reflete a posição consolidada do Supremo Tribunal Federal, externada no julgamento do Tema 1.124 da Repercussão Geral (ARE nº 1.294.969), segundo a qual o fato gerador do ITBI ocorre com o registro da transmissão na matrícula do imóvel, e não com a celebração do contrato ou com o protocolo do pedido.

A racionalidade técnica do dispositivo é evidente. Caso o ITBI fosse exigido no momento do protocolo, e o pedido viesse a ser posteriormente rejeitado, o requerente teria recolhido tributo sem a ocorrência do fato gerador, ensejando complexo procedimento de restituição perante o município. A solução normativa do Conselho Nacional de Justiça harmonizou-se com a tributação adequada, postergando o pagamento para momento em que o deferimento já garante a futura ocorrência do registro.

O fluxo procedimental relativo ao ITBI desenvolve-se da seguinte forma: o requerente protocola o pedido sem o comprovante de pagamento do imposto; o oficial procede à qualificação inicial, à notificação do requerido e aguarda o prazo de quinze dias úteis; inexistindo impugnação, ou rejeitada esta, o oficial profere decisão em dez dias úteis, conforme o art. 440-AF do provimento; na hipótese de deferimento, expede notificação ao requerente para o recolhimento do ITBI; o requerente, no prazo de cinco dias úteis contados da notificação, comprova o pagamento; e o oficial lavra o registro na matrícula, operando-se a transmissão dominial.

O descumprimento do prazo de cinco dias úteis para o pagamento do ITBI acarreta a extinção do procedimento, com perda da prenotação, conforme dispõe o § 2º do art. 440-AL. Admite-se, contudo, o sobrestamento do prazo na hipótese de justo impedimento devidamente comprovado, como, por exemplo, a indisponibilidade temporária do sistema municipal de emissão da guia de recolhimento.

Cumpra destacar, ainda, situação peculiar relativa à hipótese em que o requerente é o próprio promitente vendedor. Nesse caso, será dele a responsabilidade pelo recolhimento do ITBI e pelos emolumentos registraes, sem prejuízo do direito de regresso contra os adjudicatários, com fundamento no art. 784, inciso XI, do Código de Processo Civil, que confere natureza de título executivo extrajudicial aos respectivos comprovantes.

Após o pagamento do ITBI, ou na hipótese de aceitação da anuência efetiva por escritura, o oficial do registro de imóveis procede à qualificação final do título e à lavratura do registro na matrícula. O art. 216-B, § 3º, da Lei de Registros Públicos esclarece que servem de título para o registro a promessa de compra e venda, juntamente com o despacho deferitório do registrador. Trata-se de composição peculiar do título, integrada pelo instrumento contratual originário e pelo ato administrativo decisório do oficial, que, em conjunto, operam a transmissão dominial.

9 Indisponibilidade, gravames e hipóteses de rejeição

A presença de ônus, gravames e indisponibilidades sobre o imóvel objeto da adjudicação compulsória pode condicionar, mas não necessariamente inviabilizar, o procedimento. O art. 440-AG do Provimento CNJ nº 150/2023 estabelece, como regra geral, que os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstam a adjudicação. Assim, a existência de hipoteca convencional, por exemplo, não impede o procedimento, permanecendo o gravame na matrícula após o registro da adjudicação, em respeito ao princípio da continuidade. Tratamento distinto recebe a indisponibilidade de bens, restrição mais gravosa que impede o titular de praticar atos de disposição. A indisponibilidade decretada por ordem judicial ou administrativa, registrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), não impede o processamento do pedido, mas obsta o deferimento final caso não seja cancelada até o momento da decisão do oficial, conforme o art. 440-AH, sendo imprescindível que o cancelamento seja efetivamente averbado na matrícula, com o pagamento dos emolumentos correspondentes.

Outras situações relevantes dizem respeito aos bens integrantes de massa falida ou em recuperação judicial, hipóteses admitidas pelo art. 440-AK desde que o ato ou negócio jurídico subjacente seja anterior ao reconhecimento judicial da falência e não se enquadre nas hipóteses dos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005. No caso de adjudicação de unidade autônoma em condomínio edilício, o art. 440-AJ dispensa a prévia prova de quitação das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, dispensa que se fundamenta na natureza propter rem da obrigação condominial, que segue o imóvel e não a pessoa do titular, transferindo-se ao adquirente os encargos eventualmente pendentes.

Nem sempre, todavia, o procedimento culmina no deferimento. O art. 440-I do Provimento CNJ nº 150/2023 elenca hipóteses em que o oficial deve rejeitar o pedido mediante nota de devolução fundamentada, entre as quais a persistência de dúvidas, imprecisões ou incertezas após eventual diligência saneadora; a ausência ou insuficiência de documentos exigidos; a falta de comprovação da quitação do preço, fora das hipóteses de prescrição; a existência de litígio ativo sobre o contrato; a presença de indisponibilidade não cancelada até o momento decisório; a verificação de ilicitude, fraude à lei ou simulação; a constatação de que o imóvel já se encontra registrado em nome de terceiro; e o acolhimento de impugnação fundamentada, ratificado em sede recursal pelo juízo competente. Rejeitado o pedido, dois caminhos se abrem ao requerente: a suscitação de dúvida registral, prevista nos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos, e o ajuizamento da ação judicial de adjudicação compulsória, com fundamento no art. 1.418 do Código Civil, em razão da expressa previsão de coexistência das vias contida no caput do art. 216-B.

Conclusão

A análise desenvolvida ao longo do presente artigo evidenciou que a adjudicação compulsória extrajudicial, introduzida pela Lei nº 14.382/2022 e regulamentada pelo Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça, representa importante marco no processo de desjudicialização das demandas imobiliárias brasileiras. O instituto, ao permitir que o promitente comprador, ou demais legitimados, obtenha a transmissão dominial diretamente no Registro de Imóveis, sem a necessidade de prévio ajuizamento de ação, materializa concretamente os princípios da celeridade, eficiência e efetividade dos direitos fundamentais.

A pesquisa demonstrou que a estrutura procedimental do instituto encontra-se solidamente apoiada em quatro pilares normativos integrados: os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil; o art. 216-B da Lei de Registros Públicos; os Provimentos CNJ nº 149/2023 e 150/2023; e a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, especialmente a Súmula nº 239 e o entendimento de que o direito à adjudicação possui natureza potestativa e imprescritível. Verificou-se que o procedimento se desenvolve por etapas claramente delimitadas, iniciando-se pela lavratura da ata notarial perante tabelião de notas de livre escolha do requerente, seguindo-se com o protocolo do requerimento no Registro de Imóveis competente, a notificação do requerido com prazo de quinze dias úteis para manifestação, a eventual fase de impugnação e contraditório, a decisão fundamentada do oficial, o recolhimento do ITBI no prazo de cinco dias úteis após o deferimento e, finalmente, o registro da adjudicação na matrícula, operando-se a transmissão dominial.

Constatou-se que o instituto contempla amplo rol de legitimados ativos, abrangendo não apenas o promitente comprador, mas também os cessionários, sucessores, o próprio promitente vendedor e os participantes de contratos de permuta, ampliando significativamente o alcance social da medida. Identificou-se, ainda, a importância das dispensas legais expressas, particularmente a desnecessidade de regularidade fiscal do promitente vendedor e a desvinculação do prévio registro da promessa de compra e venda. Tais dispensas evidenciam a opção legislativa por um instituto de natureza coercitiva, voltado a suprir a inércia ou recusa do alienante, sem condicionar o exercício do direito do adquirente a providências dependentes daquele que se mostrou inerte. A disciplina do ITBI no procedimento merece menção especial pela coerência sistemática com a jurisprudência tributária consolidada, ao postergar a exigência do tributo para o momento posterior ao deferimento do pedido, em harmonia com a posição do Supremo Tribunal Federal acerca do fato gerador do imposto.

Conclui-se, em síntese, que a adjudicação compulsória extrajudicial cumpre papel relevante na concretização do direito de propriedade e na efetivação do acesso à justiça em sentido amplo, transcendendo a noção tradicional de jurisdição contenciosa. A capilaridade dos cartórios extrajudiciais brasileiros, presentes em todos os municípios do território nacional, confere ao instituto especial potencial de impacto social, viabilizando a regularização dominial de milhões de imóveis ainda registrados em nome de antigos promitentes vendedores. A coexistência harmoniosa entre as vias judicial e extrajudicial, longe de gerar conflito, amplia o leque de soluções disponíveis ao titular do direito real à aquisição, fortalecendo a segurança jurídica das transações imobiliárias e contribuindo para a modernização do sistema brasileiro de proteção e formalização da propriedade, em consonância com os princípios constitucionais da inafastabilidade da jurisdição, da razoável duração do processo e da função social da propriedade.

Referências

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília: Presidência da República, 1988.
- BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1973.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2002.
- BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília: Presidência da República, 2015.
- BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e altera a Lei de Registros Públicos. Brasília: Presidência da República, 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Brasília: STJ, 2000.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.216.568/MG. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Brasília: STJ, j. 3 set. 2015.
- BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ARE nº 1.294.969/SP. Tema 1.124 da Repercussão Geral. Rel. Min. Luiz Fux. Brasília: STF, 2021.
- CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Justiça em Números 2023. Brasília: CNJ, 2023. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br>. Acesso em: 10 mar. 2026.
- CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial. Brasília: CNJ, 2023.
- CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023. Acrescenta dispositivos ao Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial e regulamenta a adjudicação compulsória extrajudicial. Brasília: CNJ, 2023.
- CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário. Brasília: CNJ, 2010.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. 7. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2016.
- PAIVA, João Pedro Lamana. Adjudicação compulsória extrajudicial: comentários à Lei nº 14.382/2022. Porto Alegre: IRIB, 2023.
- RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. Regulação da função pública notarial e de registro. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.
- SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 12. ed. rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.
- SILVA, Antônio Marques da. Acesso à justiça: cartórios extrajudiciais como instrumento de efetividade do acesso à justiça. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2023.
- TARTUCE, Flávio. Direito civil: direito das coisas. v. 4. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.
- THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. 56. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.