

CARTILHA NOTARIAL & REGISTRAL

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Guia Completo para a Serventia

Fundamentos • Procedimento • Normas Aplicáveis • Exemplos Práticos

Art. 216-B da Lei n. 6.015/1973 | Lei n. 14.382/2022 • Provimento CNJ n. 149/2023 (alterado pelo Prov. 150/2023) • Código de Normas TJ-PE (Prov. CGJ n. 11/2023)

Material produzido por

MÁRCIO GONZALEZ LEITE

Tabelião e Registrador de Imóveis — Sirinhaém/PE

Sumário

Índice de Conteúdo

1	Introdução e Fundamentos	4
	1.1 Conceito e Origem do Instituto · 1.2 Natureza Jurídica · 1.3 A Extrajudicialização: Lei n. 14.382/2022 · 1.4 Base Legal Completa Aplicável	
2	Legitimidade e Competência	6
	2.1 Quem Pode Requerer? · 2.2 Qual Cartório é Competente? · 2.3 Cumulação de Pedidos	
3	A Ata Notarial — Papel do Tabelião de Notas	8
	3.1 Finalidade e Importância · 3.2 Competência Territorial para Lavrar a Ata · 3.3 Conteúdo Obrigatório da Ata Notarial · 3.4 Prova de Quitação: Documentos Aceitos	
4	O Requerimento Inicial	11
	4.1 Requisitos Formais · 4.2 Documentos Obrigatórios · 4.3 Prenotação e seus Efeitos	
5	A Notificação Extrajudicial	13
	5.1 Forma e Conteúdo · 5.2 Notificação por Edital · 5.3 Silêncio do Notificado · 5.4 Anuência Expressa do Requerido · 5.5 Impugnação e Seus Efeitos	
6	Hipóteses Especiais de Requeridos	15
	6.1 Requerido Falecido · 6.2 Pessoa Jurídica Extinta · 6.3 Requerido em Local Incerto ou no Exterior · 6.4 Promitente Vendedor Civilmente Incapaz · 6.5 Imóvel Alienado a Terceiro	
7	O ITBI na Adjudicação Compulsória Extrajudicial	17
	7.1 Fato Gerador do ITBI · 7.2 Procedimento de Recolhimento na Adjudicação Extrajudicial	
8	Qualificação e Registro	18
	8.1 Deferimento do Pedido · 8.2 Indisponibilidade e Gravames · 8.3 Indisponibilidade de Bens (CNIB) · 8.4 Emolumentos	
9	Rejeição do Pedido e Dúvida Registral	20
10	Pontos de Conflito: Normas × Doutrina	21
11	Checklist para Lavratura da Ata Notarial	23
12	Modelo de Ata Notarial	26
13	Fluxograma do Procedimento	29
14	Checklist Operacional Completo	31
►	Referências e Base Normativa	33

COMO LER ESTE MATERIAL — ETIQUETAS DE FONTE

LEI Legislação federal (Código Civil, LRP, CPC e demais leis).

CNN-CNJ Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial (Provimentos CNJ 149/150).

CN-PE Código de Normas TJ-PE (Prov. CGJ-PE n. 11/2023).

DOCTRINA Posições doutrinárias citadas no material.

JURIS. Jurisprudência e súmulas (STJ, STF).

CARTÓRIO Posicionamento adotado pela serventia.

1 Introdução e Fundamentos

Conceito, natureza jurídica e base legal

1.1 Conceito e Origem do Instituto

A **adjudicação compulsória** é o instrumento jurídico que permite ao promitente comprador — ou ao promitente vendedor, conforme o caso — obter judicialmente ou extrajudicialmente a transferência da propriedade de um imóvel, quando uma das partes se recusa ou se omite em outorgar a escritura definitiva, após o cumprimento de todas as obrigações contratuais.

O vocábulo "adjudicar" significa "conceder a alguém" ou "entregar legalmente algo a alguém". O adjetivo "compulsória" indica que o ato é coativo — imposto independentemente da vontade da parte inadimplente. No campo jurídico, é o mecanismo de suprimento da declaração de vontade que deveria ter sido prestada espontaneamente.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Situação Clássica

João comprou um terreno em Sirinhaém em 2015 por instrumento particular de promessa de compra e venda. Pagou todas as parcelas. O vendedor, Sr. Raimundo, simplesmente nunca outorgou a escritura definitiva. João pode, agora, requerer a adjudicação compulsória extrajudicial no Cartório de Registro de Imóveis para ter a propriedade registrada em seu nome, sem precisar ir ao Judiciário.

Nomes e empreendimento fictícios, usados apenas para fins didáticos.

O instituto tem raízes no Decreto-Lei n. 58/1937, que conferiu ao promitente comprador um direito real sobre o imóvel compromissado. O art. 1.417 do Código Civil de 2002 consagrou o direito real à aquisição mediante promessa irrevogável, e o art. 1.418 previu expressamente a adjudicação compulsória para os casos de recusa na outorga da escritura.

ART. 1.418 DO CÓDIGO CIVIL **LEI**

"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, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel."

1.2 Natureza Jurídica

A adjudicação compulsória tem **natureza jurídica constitutiva**: supre a declaração de vontade que deveria ter sido prestada espontaneamente pelo vendedor, criando um novo direito para o requerente — a propriedade. Por se tratar de exercício de direito potestativo, sujeita-se a prazo **decadencial** e não prescricional.

O STJ, no REsp n. 1.216.568/MG (j. 3.9.2015), firmou que, não havendo prazo decadencial fixado em lei, aplica-se o princípio da **inesgotabilidade ou perpetuidade**: o direito pode ser exercido a qualquer tempo, enquanto o imóvel ainda estiver registrado em nome do promitente vendedor. Se o imóvel for alienado a terceiro de boa-fé que já registrou, a pretensão se converte em perdas e danos. **JURIS.**

ATENÇÃO: O DIREITO À ADJUDICAÇÃO É IMPRESCRITÍVEL

Não há prazo prescricional nem decadencial para requerer a adjudicação compulsória enquanto o imóvel ainda estiver registrado em nome do promitente vendedor. Isso vale tanto para a via judicial quanto para a extrajudicial.

1.3 A Extrajudicialização: Lei n. 14.382/2022

Antes da Lei n. 14.382/2022, a adjudicação compulsória era exclusivamente judicial. Com essa lei — sancionada em 27.6.2022 —, foi inserido o art. 216-B na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), criando a via extrajudicial, processada diretamente no **Registro de Imóveis** da circunscrição do imóvel. **LEI**

Houve, inicialmente, vetos presidenciais a alguns dispositivos (inclusive o inciso III do §1º, que previa a ata notarial, e o §2º, que dispensava o registro prévio do compromisso). Em 5.1.2023, o Congresso Nacional derubou os vetos, restaurando integralmente a redação original do art. 216-B, que voltou a vigorar em sua plenitude.

Para regulamentar o procedimento, o CNJ editou o **Provimento n. 149/2023** (30.8.2023), que instituiu o Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). Especificamente sobre a adjudicação compulsória, o **Provimento n. 150/2023** (11.9.2023) incluiu a Seção específica nos arts. 440-A a 440-AM desse Código Nacional de Normas. **CNN-CNJ**

Em Pernambuco, o Provimento CGJ n. 11/2023 atualizou o Código de Normas dos Serviços Notariais e Registros, disciplinando o tema nos arts. 464-465 (ata notarial para fins de adjudicação) e arts. 1714-1727-A (procedimento no Registro de Imóveis). **CN-PE**

1.4 Base Legal Completa Aplicável

Norma	Conteúdo Relevante
Art. 1.417 e 1.418 do Código Civil	Promessa de compra e venda; direito real à aquisição; adjudicação compulsória
Art. 216-B da Lei n. 6.015/1973 (inserido pela Lei n. 14.382/2022)	Criação da via extrajudicial no Registro de Imóveis
Prov. CNJ n. 149/2023 (arts. 440-A a 440-AM, incluídos pelo Prov. n. 150/2023)	Regulamentação federal do procedimento extrajudicial
Prov. CGJ-PE n. 11/2023 (arts. 464-465 e 1714-1727-A)	Normas específicas para Pernambuco
Súmula 239 do STJ	Registro da promessa não é condição para adjudicação
REsp n. 1.216.568/MG (STJ, 2015)	Direito potestativo — imprescritível
Prov. CNJ n. 65/2017 (art. 26)	Emolumentos — aplicação analógica da usucapião

2 Legitimidade e Competência

Quem pode requerer e perante qual cartório

2.1 Quem Pode Requerer?

O art. 440-C do CNN/CN/CNJ-Extra (Prov. n. 150/2023) e o art. 1.715 do CN-TJ-PE estabelecem que possuem legitimidade ativa: **CNN-CNJ** **CN-PE**

Legitimados Ativos

Promitente comprador

Cessionários ou promitentes cessionários do promitente comprador

Sucessores (a qualquer título) do promitente comprador

Promitente vendedor (quando o comprador se nega a receber o imóvel)

Cedentes, cessionários e sucessores nos contratos de permuta

Representação obrigatória por advogado: Tanto o art. 216-B da LRP quanto o art. 440-C, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra exigem que o requerente esteja **assistido por advogado ou defensor público**, constituídos mediante procuração específica. Isso é requisito formal indispensável — sem procuração outorgada ao advogado, o pedido não pode ser processado.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Promitente Vendedor como Requerente

A Construtora Litoral Vivo Ltda. celebrou 12 promessas de compra e venda em um loteamento em Sirinhaém. Os compradores quitaram, mas nunca compareceram para assinar a escritura. A construtora, querendo encerrar suas atividades e baixar seu CNPJ, pode requerer a adjudicação compulsória na posição de requerente, notificando os compradores para que venham como outorgados na escritura. Isso permite transferir formalmente os imóveis do patrimônio da empresa, evitando o pagamento contínuo de IPTU e taxas condominiais de bens que não são mais seus economicamente.

Nomes e empreendimento fictícios, usados apenas para fins didáticos.

2.2 Qual Cartório é Competente?

A competência é do **Registro de Imóveis da circunscrição em que o imóvel está situado** (art. 440-E do CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.714 do CN-TJ-PE). Se o registro estiver em circunscrição anterior — por conta de desmembramento ou retificação de circunscrições —, o requerente deve apresentar a certidão atualizada.

Caso de imóveis em circunscrições distintas (permuta): O Registrador de Imóveis Lamana Paiva, com razão, sugere que a competência seja definida pelo permutante que tomar a iniciativa, devendo o Registrador que processar a solicitação colher a manifestação do outro Oficial. Após o deferimento, apresenta-se a guia de ITBI e procede-se ao registro nas duas circunscrições. Ainda não há regulamentação específica para essa situação. **DOCTRINA**

2.3 Cumulação de Pedidos

O art. 440-D do CNN/CN/CNJ-Extra permite a cumulação de pedidos referentes a imóveis distintos, desde que: (a) todos os imóveis estejam na mesma circunscrição registral; (b) haja identidade de legitimados ativos e passivos; e (c) a cumulação não prejudique o andamento do processo. [CNN-CNJ](#)

3 A Ata Notarial — Papel do Tabelião de Notas

Conteúdo, função e prova de quitação

3.1 Finalidade e Importância

A ata notarial é o documento fundamental que inicia e instrui o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial. É lavrada pelo **Tabelião de Notas** e serve como instrumento de constatação e formalização dos fatos e documentos relevantes, conferindo-lhes fé pública.

O Tabelião de Notas que lava a ata desempenha papel central: orienta o requerente sobre a viabilidade da via extrajudicial (art. 440-G, §1º, CNN/CN/CNJ-Extra), constata os fatos relevantes, examina os documentos de quitação e caracteriza o inadimplemento. Pode inclusive instaurar conciliação entre as partes, se houver concordância do requerente.

A ATA NÃO VALE COMO TÍTULO DE PROPRIEDADE

Conforme o art. 440-G, §2º, do CNN/CN/CNJ-Extra e o art. 465, §3º, do CN-TJ-PE, o Tabelião deve fazer constar expressamente na ata que ela **NÃO** tem valor como título de propriedade. A ata serve exclusivamente para instruir o pedido de adjudicação compulsória perante o Registro de Imóveis, podendo ser aproveitada em processo judicial.

CNN-CNJ CN-PE

3.2 Competência Territorial para Lavrar a Ata

Este é um ponto que frequentemente gera dúvida — e a resposta é diferente do que ocorre na usucapião extrajudicial. O **art. 440-F do CNN/CN/CNJ-Extra** (Provimento 150/2023) estabelece a seguinte regra:

Situação	Competência	Base Legal
Ata lavrada presencialmente, sem diligência ao imóvel	LIVRE ESCOLHA do requerente — qualquer tabelião do país	Art. 440-F, CNN/CNJ Art. 8º, Lei 8.935/94
Ata com diligência ao local do imóvel (tabelião vai ao bem)	Tabelião do MUNICÍPIO onde está o imóvel	Art. 440-F, CNN/CNJ Art. 9º, Lei 8.935/94
Ata via e-Notariado (plataforma eletrônica)	Tabelião do mesmo ESTADO do imóvel (art. 303, CNN)	Art. 440-F, CNN/CNJ Art. 303, CNN/CNJ

Por que isso importa na prática? Na adjudicação compulsória, ao contrário da usucapião extrajudicial, a diligência ao imóvel **não é obrigatória** — e na grande maioria dos casos nem é necessária. Os requisitos a provar são: existência do contrato, quitação do preço e recusa em outorgar a escritura. Nenhum deles exige inspeção física do bem. Portanto, na prática, quase todas as atas de adjudicação compulsória são lavradas presencialmente no cartório, sem diligência — e aí vale a livre escolha.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Comparativo prático — Adjudicação x Usucapião

Na USUCAPIÃO extrajudicial: a ata é sempre lavrada pelo tabelião do município onde está o imóvel, com ou sem diligência. Não há livre escolha. Na ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA extrajudicial: livre escolha do tabelião, salvo se houver diligência ao imóvel. Exemplo: um comprador de Sirinhaém-PE que adquiriu um terreno em Recife-PE e o vendedor se recusa a assinar a escritura pode lavar a ata no Cartório Márcio Gonzalez em Sirinhaém — sem precisar se deslocar até Recife para isso.

3.3 Conteúdo Obrigatório da Ata Notarial

O art. 440-G do CNN/CN/CNJ-Extra e o art. 464 do CN-TJ-PE definem o que a ata deve conter. Além dos requisitos gerais de qualquer ata notarial, esta deve incluir:

- I — Referência à matrícula ou transcrição do imóvel, com sua descrição, ônus e gravames.
- II — Identificação dos atos e negócios jurídicos que fundamentam a adjudicação, incluindo histórico completo de cessões e sucessões, com relação de todos os figurantes dos instrumentos contratuais.
- III — Provas do adimplemento integral do preço ou cumprimento da contraprestação devida pelo requerente.
- IV — Identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão da propriedade, com verificação do inadimplemento.
- V — Valor venal atribuído ao imóvel na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.
- VI — Certidões dos distribuidores forenses (comarca do imóvel e do domicílio do requerente) demonstrando inexistência de litígio sobre o contrato.

3.4 Prova de Quitação: Documentos Aceitos

A comprovação do adimplemento integral do preço é condição sine qua non para o procedimento. Caso não exista recibo ou termo formal de quitação, o art. 440-G, §6º, do CNN/CN/CNJ-Extra estabelece um rol **exemplificativo** de meios de prova que o Tabelião pode constatar na ata:

- 1 **Recibos e quitações formais.** Recibos físicos ou digitais cuja autoria seja confirmável; termos de quitação averbados na matrícula (art. 167, II, al. 32, LRP).
- 2 **Comprovantes bancários.** Extratos de TED, PIX, depósitos ou transferências com descrição que identifique os pagamentos realizados.
- 3 **Mensagens eletrônicas.** WhatsApp, e-mail, SMS ou qualquer meio em que o vendedor declare ter recebido ou reconheça o pagamento.
- 4 **Declarações de Imposto de Renda.** Do comprador (como aquisição) e/ou do vendedor (como recebimento), nos anos correspondentes ao pagamento.
- 5 **Ação de consignação em pagamento.** Quando o comprador depositou judicialmente os valores diante da recusa do vendedor em receber — demonstra tentativa de quitação.
- 6 **Notificação extrajudicial.** Prova indireta útil para contextualizar o negócio e o inadimplemento do vendedor na outorga da escritura.

7

Certidões forenses negativas (quitação por prescrição). Quando prescrita a pretensão de cobrança, certidões de inexistência de ação de cobrança ou rescisão substituem a prova direta de pagamento (art. 464, §2º e art. 1.716, §2º, CN-TJ-PE).

Presunção de quitação pela última parcela: Tanto o CN-TJ-PE (art. 464, §1º, e art. 1.716, §1º) quanto a doutrina reconhecem que, apresentado o comprovante de pagamento da última parcela do preço, presume-se a quitação integral das anteriores, nos termos do art. 322 do Código Civil.

Quitação por prescrição: Quando o prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações já se esgotou, a prova de quitação pode ser substituída por certidão forense de inexistência de ação de cobrança ou de rescisão contratual (art. 464, §2º, CN-TJ-PE; art. 1.716, §2º, CN-TJ-PE). O Tabelião pode constatar essa situação na ata notarial, permitindo o prosseguimento do pedido.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Quitação por Prescrição

Maria comprou um lote em 1974 de Antonio. Pagou todas as parcelas na época. Antonio faleceu. Seus herdeiros não têm recibos nem escritura. A prescrição da pretensão de cobrança de qualquer valor (art. 205 do CC: 10 anos) já ocorreu há muito. O Tabelião lavra a ata notarial constatando que: (a) o contrato é de 1974; (b) nenhuma ação de cobrança ou rescisão foi ajuizada (certidões forenses negativas); (c) portanto presume-se a quitação. Com base nisso, o Registro de Imóveis pode deferir a adjudicação.

Nomes fictícios, usados apenas para fins didáticos.

4 O Requerimento Inicial

Requisitos, documentos e prenotação

4.1 Requisitos Formais

O requerimento deve atender, no que couber, aos requisitos do art. 319 do CPC (art. 440-L do CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.716 do CN-TJ-PE) e deve ser assinado pelo advogado constituído. Especificamente, deve conter:

- Identificação e endereço do requerente e do requerido (nome, CPF/CNPJ)
- Descrição do imóvel (matrícula/transcrição e demais características identificadoras)
- Histórico completo de cessões e sucessões, se houver, com menção aos instrumentos
- Identificação do imóvel com suas características, número de matrícula ou transcrição
- Menção ao inadimplemento: não celebração do título de transmissão da propriedade plena
- Tentativas frustradas de obter a escritura (particular ou pública)
- Declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial impeditivo do registro, ou prova de extinção/suspensão por mais de 90 dias úteis
- Pedido de notificação do requerido para manifestação em 15 dias úteis
- Pedido de deferimento da adjudicação e lavratura do registro
- Declaração do valor de mercado atribuído ao imóvel adjudicando (CN-TJ-PE)

4.2 Documentos Obrigatórios

O art. 1.717 do CN-TJ-PE e o art. 440-M do CNN/CN/CNJ-Extra definem os documentos que devem instruir o requerimento. Além da ata notarial e do instrumento contratual de base, são exigidos:

1	Procuração com poderes específicos Do requerente e de seu cônjuge/companheiro, quando necessário. <i>Art. 1.717, I, CN-TJ-PE</i>
2	Ata notarial Lavrada por Tabelião de Notas de escolha do requerente (salvo diligência ao imóvel). <i>Art. 216-B, §1º, III, LRP; Art. 440-M, CNN/CNJ</i>
3	Instrumento contratual de base Promessa de compra e venda, cessão ou sucessão — todos os instrumentos da cadeia de transmissão. <i>Art. 216-B, §1º, I, LRP</i>
4	Certidões dos distribuidores forenses Da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, comprovando ausência de litígio sobre o contrato. <i>Art. 216-B, §1º, IV, LRP</i>
5	Comprovante de ITBI Pagamento do imposto de transmissão ou comprovante de isenção. A guia só é emitida após aprovação pelo Registrador (ver Cap. 7). <i>Art. 216-B, §1º, V, LRP; Art. 1.717, VII, CN-TJ-PE</i>

6

Comprovante de quitação do preço

Prova do pagamento integral ou da última parcela (presunção do art. 322 do CC). Ver rol exemplificativo do art. 440-G, §6º, CNN/CNJ (seção 3.4 deste material).

Art. 1.717, VIII, CN-TJ-PE

7

Indicação do cadastro imobiliário

Número do IPTU (imóvel urbano) ou NIRF/CCIR (imóvel rural), conforme a natureza do bem.

Art. 1.717, II, CN-TJ-PE

8

Certidões fiscais do imóvel

Certidões negativas de débitos fiscais incidentes sobre o imóvel, ou declaração de dispensa com ciência de que as dívidas acompanham o bem.

Art. 1.717, VI, CN-TJ-PE

9

Cópias do requerimento

Tantas cópias quantas forem as pessoas a serem notificadas (requerido, cônjuge, outros interessados).

Art. 440-N, CNN/CNJ; Art. 1.717, §1º, CN-TJ-PE

DISPENSA: REGULARIDADE FISCAL DO VENDEDOR

O art. 216-B, §2º, da LRP e o art. 440-AI do CNN/CN/CNJ-Extra são expressos: NÃO é condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor (transmitente), a qualquer título. Certidões de débitos do vendedor NÃO podem ser exigidas pelo Registrador.

LEI CNN-CNJ

DISPENSA: REGISTRO PRÉVIO DO COMPROMISSO

O art. 216-B, §2º, da LRP e o art. 1.725 do CN-TJ-PE confirmam: a adjudicação compulsória independe do prévio registro do compromisso de compra e venda ou da cessão no Registro de Imóveis, quando não houver direitos contraditórios inscritos. Isso está em consonância com a Súmula 239 do STJ.

JURIS. LEI

4.3 Prenotação e seus Efeitos

Apresentado o requerimento, o Oficial procede à sua **autuação**. Os efeitos da prenotação se prorrogam automaticamente até o acolhimento ou rejeição do pedido (art. 440-K, parágrafo único, CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.719 do CN-TJ-PE), diferentemente da regra geral do art. 205 da LRP, que limita a prenotação a 20 dias. Isso garante a prioridade registral do requerente durante toda a tramitação.

Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado, inclusive por e-mail ou aplicativo de mensagens (art. 1.719, §1º, CN-TJ-PE). A desídia do requerente, após ser alertado com prazo de 20 dias úteis, pode acarretar o arquivamento do pedido com perda da eficácia da prenotação (art. 1.719, §2º, CN-TJ-PE; art. 440-J, CNN/CN/CNJ-Extra).

5 A Notificação Extrajudicial

Forma, conteúdo, silêncio, anuência e impugnação

5.1 Forma e Conteúdo

Verificando que o requerimento preenche os requisitos (qualificação positiva), o Oficial do Registro de Imóveis notificará o requerido (art. 440-R, CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.720, CN-TJ-PE). A notificação pode ser realizada:

- **Pessoalmente** pelo Oficial do Registro de Imóveis ou por escrevente habilitado
- **Pelo Registro de Títulos e Documentos** (delegação expressa), adiantadas as despesas
- **Por carta registrada com aviso de recebimento (A.R.)** — acompanhada de cópia do requerimento e referência aos documentos
- **Por mensagem eletrônica**, se houver prova de endereço eletrônico do requerido (complementarmente)

O **instrumento da notificação** é elaborado pelo Oficial do Registro de Imóveis e deve conter (art. 440-S, CNN/CN/CNJ-Extra):

- A identificação do imóvel
- O nome e a qualificação do requerente e do requerido
- A determinação para que o requerido, no prazo de **15 dias úteis** (contados do 1º dia útil posterior ao recebimento), anua à transmissão da propriedade OU impugne o pedido
- A advertência de que o silêncio poderá implicar presunção de inadimplemento
- Instruções sobre a forma de apresentação de impugnação
- Informação expressa de que o transcurso do prazo sem manifestação caracterizará prova do inadimplemento (art. 1.720, §4º, CN-TJ-PE)

Notificação do cônjuge/companheiro: Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, seus respectivos cônjuges ou companheiros também devem ser **separadamente** notificados (art. 1.720, §3º, CN-TJ-PE; art. 440-P, CNN/CN/CNJ-Extra).

5.2 Notificação por Edital

Quando esgotadas as tentativas de notificação pessoal sem localização do requerido, ou quando este está em lugar incerto, não sabido ou inacessível, procede-se à **notificação por edital**:

Pelo CNN/CN/CNJ-Extra (art. 440-X): publicação do edital por duas vezes, com intervalo de 15 dias úteis, em jornal impresso ou eletrônico, a expensas do requerente.

Pelo CN-TJ-PE (art. 1.721): o edital será publicado eletronicamente pelo prazo de quinze dias úteis. Admite-se, antes do edital, a notificação por hora certa, com aplicação subsidiária dos arts. 252, 253 e 254 do CPC.

DIVERGÊNCIA: NÚMERO DE PUBLICAÇÕES DO EDITAL

O CNN/CN/CNJ-Extra (art. 440-X, I) exige publicação do edital por DUAS VEZES, com intervalo de 15 dias úteis. O CN-TJ-PE (art. 1.721) prevê publicação eletrônica pelo prazo de quinze dias úteis (uma única publicação). Em Pernambuco, aplica-se o CN-TJ-PE como norma local, mas o Registrador deve estar atento à possível prevalência da norma federal do CNJ (hierarquia normativa). Recomenda-se cautela e, em caso de dúvida, adotar o procedimento mais rigoroso (CNN/CN/CNJ-Extra).

5.3 Silêncio do Notificado

Decorridos os 15 dias úteis sem manifestação, o silêncio é interpretado como **presunção de inadimplemento**, caracterizando a prova do inadimplemento exigida pelo art. 216-B, §1º, II, da LRP. O Registrador certifica esse fato e o processo avança para a qualificação e registro.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Silêncio do Vendedor

O Cartório notifica por carta A.R. o Sr. Benedito, que recebe a notificação em 5 de março. O prazo de 15 dias úteis se esgota. Benedito não faz nenhuma manifestação. O Oficial expede certidão de que transcorreu o prazo sem manifestação de oposição. Com base nessa certidão, o requerimento avança para qualificação. O Registrador verifica a documentação e, estando tudo em ordem, defere a adjudicação.

Nomes fictícios, usados apenas para fins didáticos.

5.4 Anuência Expressa do Requerido

O requerido pode manifestar anuência a qualquer momento (art. 440-Y, CNN/CN/CNJ-Extra), por:

- Instrumento particular com firma reconhecida
- Instrumento público
- Meio eletrônico idôneo, na forma da lei
- Declaração perante o Oficial do Registro de Imóveis, em cartório
- Declaração perante o preposto encarregado da notificação

Atenção: A mera anuência, sem que haja efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, implica o prosseguimento do processo extrajudicial (art. 440-Y, §2º, CNN/CN/CNJ-Extra). Ou seja, anuir não é suficiente — o requerido precisa, de fato, outorgar a escritura; caso contrário, o procedimento continua.

5.5 Impugnação e Seus Efeitos

O requerido pode apresentar impugnação por escrito no prazo de 15 dias úteis (art. 440-Z). Após a impugnação:

1. O Oficial notifica o requerente para se manifestar em 15 dias úteis e, com ou sem manifestação, profere decisão em 10 dias úteis (art. 440-AA).
2. **Impugnação indeferida pelo Oficial:** O requerido pode recorrer em 10 dias úteis; o Oficial notifica o requerente para se manifestar sobre o recurso em igual prazo. Os autos são encaminhados ao juízo, que examina apenas a procedência da impugnação (art. 440-AE). Se o juiz rejeitar a impugnação, retoma o processo extrajudicial; se acolher, extingue o processo e cancela a prenotação.
3. **Impugnação acolhida pelo Oficial:** O requerente é notificado para se manifestar em 10 dias úteis. Sem insurgência, o processo é extinto e a prenotação cancelada. Com insurgência, os autos também vão ao juízo (art. 440-AE).
4. **Conciliação:** O Oficial pode, antes de decidir, instaurar conciliação ou mediação entre os interessados (art. 440-AA, parágrafo único, e art. 440-G, §8º).
5. **Hipóteses de rejeição imediata da impugnação (art. 440-AB):** a matéria já foi examinada e refutada em casos semelhantes pelo juízo; impugnação sem exposição das razões; matéria estranha à adjudicação compulsória; caráter manifestamente protelatório.

6 Hipóteses Especiais de Requeridos

Situações que demandam atenção diferenciada

6.1 Requerido Falecido

Se o promitente vendedor faleceu, seus herdeiros assumem as obrigações por sucessão. O Oficial deve notificar os herdeiros legais indicados pelo requerente. Basta a notificação do inventariante, se houver inventário aberto (art. 440-W, CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.722, CN-TJ-PE). Devem estar comprovados a qualidade de herdeiro, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Aplicação Prática

O Sr. Raimundo, vendedor, faleceu sem deixar inventário. Seu requerimento indica três herdeiros (filhos). O Registrador notifica os três herdeiros separadamente, na pessoa de cada um. Se houver inventário, notifica apenas o inventariante.

Nomes fictícios, usados apenas para fins didáticos.

6.2 Pessoa Jurídica Extinta

O art. 440-U do CNN/CN/CNJ-Extra e o art. 440-U, §§1º e 2º, regulam expressamente: se extinta a pessoa jurídica, a notificação é enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido. Se desconhecidos ou em lugar incerto, a notificação será por edital. A extinção da pessoa jurídica não extingue as obrigações contratuais.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Aplicação Prática

A Construtora XYZ Ltda. celebrou contrato com Joana e foi extinta administrativamente. O Registrador notifica o último administrador registrado na Junta Comercial. Se não localizado, procede à notificação por edital.

Nomes e empreendimento fictícios, usados apenas para fins didáticos.

6.3 Requerido em Local Incerto ou no Exterior

Esgotados os meios ordinários de localização, com declaração e comprovação do requerente nesse sentido, o Oficial procede à notificação por edital (art. 440-O e 440-X, CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.721, CN-TJ-PE). Também se procede a edital quando ficar provado que o requerido reside fora do país sem procurador com poderes para a outorga do título (art. 440-X, §2º).

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Aplicação Prática

O vendedor Antonio emigrou para Portugal há 10 anos. Não há procurador. O requerente comprova que tentou localizar Antonio por todos os meios disponíveis (busca em órgãos públicos, consulta a familiares). O Registrador autoriza a notificação por edital, publicada em jornal eletrônico.

Nomes fictícios, usados apenas para fins didáticos.

6.4 Promitente Vendedor Civilmente Incapaz

A incapacidade civil não impede o procedimento, mas exige que a notificação e todos os atos sejam praticados com a participação do representante legal (tutor, curador ou assistente, conforme o grau de incapacidade). O Registrador deve verificar se o contrato original foi celebrado regularmente — com representação le-

gal, se já havia incapacidade na época —, pois contratos celebrados sem representação por incapazes absolutamente podem ser nulos.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Aplicação Prática

Um imóvel foi prometido por José, interditado há 5 anos. O curador de José é sua filha. A notificação é enviada à curadora, que manifesta concordância com a transferência. O procedimento prossegue normalmente.

Nomes fictícios, usados apenas para fins didáticos.

6.5 Imóvel Alienado a Terceiro

Se o promitente vendedor, após celebrar a promessa irretratável, aliena o imóvel a terceiro que registra a escritura, a adjudicação compulsória sobre esse imóvel fica inviabilizada. Nesse caso, a pretensão do promitente comprador se converte em perdas e danos.

Se o terceiro adquiriu o imóvel de má-fé (sabendo da promessa anterior), o promitente comprador pode buscar anulação da alienação fraudulenta pelo Judiciário. No âmbito extrajudicial, o Registrador não pode qualificar o pedido positivamente se o imóvel já está registrado em nome de terceiro.

7 O ITBI na Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Fato gerador, momento e procedimento de recolhimento

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é de competência municipal (art. 156, II, da CF/88) e incide sobre a transmissão inter vivos de bens imóveis a título oneroso. Na adjudicação compulsória extrajudicial, sua exigência e o momento de recolhimento têm regras específicas.

7.1 Fato Gerador do ITBI

O fato gerador do ITBI **não ocorre com a simples assinatura do contrato de promessa de compra e venda**. Ocorre apenas com a efetiva transferência da propriedade, concretizada pelo **registro do título no Registro de Imóveis**. O STF e o STJ consolidaram esse entendimento: a celebração do compromisso de compra e venda, sem registro, não constitui fato gerador do ITBI.

STJ — RESP 264.064/DF (2000) JURIS.

"Promessa de compra e venda de imóvel, sem registro, não transfere a propriedade e não constitui fato gerador do ITBI."

7.2 Procedimento de Recolhimento na Adjudicação Extrajudicial

O art. 440-AL do CNN/CN/CNJ-Extra estabelece o fluxo:

1. **1º** Após o deferimento do pedido pelo Registrador, o Oficial notifica o requerente para recolhimento do ITBI.
2. **2º** O requerente tem 5 (cinco) dias úteis, contados da notificação, para comprovar o pagamento do ITBI perante o Oficial do Registro de Imóveis.
3. **3º** Esse prazo pode ser sobrestado (prorrogado) se comprovado justo impedimento (art. 440-AL, §1º).
4. **4º** Se o ITBI não for pago no prazo, o processo é extinto (art. 440-AL, §2º, c/c art. 440-J).
5. **5º** Comprovado o pagamento, o Registrador lavra o registro da adjudicação compulsória na matrícula do imóvel.

ATENÇÃO: ITBI E ADJUDICAÇÃO PELO PROMITENTE VENDEDOR LEI

Quando o requerente é o promitente VENDEDOR e o comprador se nega a comparecer, o requerente-vendedor arca com os emolumentos e o ITBI. Após o registro em nome do promitente comprador, o vendedor pode buscar ressarcimento dessas despesas judicialmente, valendo os recibos de emolumentos e a guia paga de ITBI como títulos executivos extrajudiciais (art. 784, XI, CPC).

8 Qualificação e Registro

Deferimento, indisponibilidade, gravames e emolumentos

8.1 Deferimento do Pedido

Não havendo impugnação (ou afastada a impugnação apresentada), ou anuindo o requerido, o Oficial do Registro de Imóveis, no prazo de 10 dias úteis (art. 440-AF), adotará uma das seguintes providências:

- Expedirá nota devolutiva para que se supram exigências pendentes; ou
- Deferirá ou rejeitará o pedido em nota fundamentada.

O **registro da adjudicação compulsória**, após deferido, é feito na matrícula do imóvel, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão, juntamente com o despacho deferitório do Registrador (art. 216-B, §3º, da LRP; art. 1.726, CN-TJ-PE).

O CN-TJ-PE prevê expressamente (art. 1.726, §2º) que, a requerimento do interessado, é possível a **expedição de certidão do deferimento** para providências complementares e preparatórias ao registro na matrícula do imóvel (como obter o cancelamento de gravames ou o recolhimento do ITBI).

8.2 Indisponibilidade e Gravames

O art. 440-AG do CNN/CN/CNJ-Extra é claro: os direitos reais, ônus e gravames que **não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade** não obstarão a adjudicação compulsória. Hipoteca, alienação fiduciária em garantia e outros gravames que não vedam a disposição voluntária não travam o procedimento — seguem na matrícula após o registro, sendo de responsabilidade do adquirente ciente de sua existência.

8.3 Indisponibilidade de Bens (CNIB)

A indisponibilidade é uma das situações que mais geram dúvida na prática. Tanto o CNN/CNJ quanto o Código de Normas de Pernambuco tratam do tema, com uma diferença importante entre eles:

REGRA GERAL — ART. 440-AH DO CNN/CNJ (PROVIMENTO 150/2023)

A indisponibilidade NÃO impede o processo de adjudicação compulsória. O procedimento tramita normalmente. Porém, o pedido será INDEFERIDO caso a indisponibilidade não seja cancelada até o momento da decisão final do Oficial de Registro de Imóveis.

CNN-CNJ

REGRA EM PERNAMBUCO — ART. 1.726, §1º, CN-TJ-PE (COM EXCEÇÃO IMPORTANTE) CN-PE

A existência de ordem de indisponibilidade contra o proprietário tabular não impede o deferimento da adjudicação, mas o seu REGISTRO fica condicionado a que antes seja feito o seu cancelamento — SALVO se a quitação do preço ou o registro da promessa forem ANTERIORES à inscrição da indisponibilidade. Nessa hipótese de anterioridade, o registro pode ser feito sem o cancelamento prévio.

O ponto central da exceção pernambucana é a **anterioridade**: se o comprador quitou o preço ou havia registrado a promessa antes de a indisponibilidade ser inscrita na matrícula, a constrição posterior não pode prejudicar seu direito já constituído. A indisponibilidade alcança o patrimônio do devedor no estado em que ele se encontra — não pode retroagir para atingir obrigações já cumpridas antes de sua decretação.

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém — Aplicação Prática da Exceção

João comprou um terreno de Pedro em 2018 e quitou todas as parcelas naquele mesmo ano. Em 2022, Pedro teve uma dívida executada e o imóvel recebeu ordem de indisponibilidade, averbada na matrícula. Em 2024, João requer a adjudicação compulsória extrajudicial. Pelo art. 440-AH do CNN/CNJ (regra geral), o processo tramita, mas o registro estaria condicionado ao cancelamento da indisponibilidade. Pelo art. 1.726, §1º, do CN-TJ-PE (regra de Pernambuco), como a quitação de João é de 2018 — ANTERIOR à indisponibilidade de 2022 — o Registrador pode deferir e registrar a adjudicação SEM exigir o cancelamento prévio da indisponibilidade, pois ela não poderia alcançar um direito já constituído antes de sua decretação.

Nomes fictícios, usados apenas para fins didáticos.

Procedimento quando há indisponibilidade sem anterioridade: O processo tramita normalmente. Após o deferimento, o Oficial expede, a requerimento do interessado, **certidão do deferimento** para que o requerente possa buscar o cancelamento da indisponibilidade junto à autoridade que a decretou (art. 1.726, §2º, CN-TJ-PE). Obtido o cancelamento e averbado na matrícula, o registro da adjudicação é então lavrado.

ATENÇÃO: CANCELAMENTO NA CNIB ≠ CANCELAMENTO NA MATRÍCULA

O protocolo do cancelamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) não é suficiente para autorizar o registro. É necessário que o cancelamento seja formalmente averbado na matrícula do imóvel, com prenotação do título hábil e pagamento dos respectivos emolumentos.

Bem da massa falida: É passível de adjudicação compulsória o bem integrante da massa falida, desde que o ato ou negócio jurídico seja anterior ao reconhecimento judicial da falência, ressalvados os arts. 129 e 130 da Lei n. 11.101/2005 (atos ineficazes e ação revocatória). A mesma regra se aplica em caso de recuperação judicial (art. 440-AK, CNN/CN/CNJ-Extra).

Unidade condominial: Para adjudicação de unidade autônoma em condomínio edilício, não é necessária a prévia prova de quitação das cotas de despesas comuns (art. 440-AJ, CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.718, CN-TJ-PE), dado o caráter propter rem dessas obrigações.

8.4 Emolumentos

Enquanto não houver legislação estadual específica fixando emolumentos para a adjudicação compulsória extrajudicial, aplica-se analogicamente o critério da **usucapião extrajudicial** (art. 440-AM, CNN/CN/CNJ-Extra; art. 1.727-A, CN-TJ-PE; art. 26 do Prov. CNJ n. 65/2017):

Momento	Valor Cobrado
Protocolo/processamento	50% da tabela do registro, com base no valor venal do imóvel
Deferimento do pedido	50% da tabela do registro (valor de aquisição)
Registro final do título	100% da tabela do registro sobre o valor total
Atos de notificação	Tabela específica para notificações (não segue a analogia acima)
Ato de registro propriamente dito	Tabela regular de registro de imóveis

A base de cálculo é o valor venal do imóvel para fins de IPTU/ITR ou, quando não disponível, o valor de mercado aproximado. Os emolumentos são cobrados escalonadamente ao longo do processo.

9 Rejeição do Pedido e Dúvida Registral

Quando e como o Registrador pode rejeitar; recurso disponível

O Oficial do Registro de Imóveis deve rejeitar o pedido mediante **nota de devolução fundamentada** quando persistirem dúvidas, imprecisões, incertezas ou ausência/insuficiência de documentos (art. 1.723, CN-TJ-PE). A rejeição também ocorre quando verificada ilicitude, fraude à lei ou simulação em qualquer momento do processo (art. 440-I, CNN/CN/CNJ-Extra).

Principais causas de rejeição:

- Ausência de qualquer dos documentos obrigatórios não suprida no prazo
- Falta de comprovação da quitação do preço (quando não aplicável a prescrição)
- Existência de litígio ativo envolvendo o contrato (certidões dos distribuidores)
- Existência de indisponibilidade não cancelada até o momento da decisão final
- Verificação de ilicitude, fraude à lei ou simulação
- Imóvel já registrado em nome de terceiro (fora de negociação com o requerido)
- Impugnação fundamentada e acolhida, com recurso decidido pelo juízo

Efeitos da rejeição: Não impede o ajuizamento de ação judicial de adjudicação compulsória, com aproveitamento das peças do procedimento extrajudicial (art. 1.723, §1º, CN-TJ-PE).

Reconsideração pelo próprio Oficial: O requerente pode impugnar a rejeição no prazo de 15 dias úteis perante o próprio Oficial, que pode reanalisar e reconsiderar a nota (art. 1.723, §2º, CN-TJ-PE).

Convolação em Usucapião Extrajudicial: O art. 1.724 do CN-TJ-PE prevê que, rejeitado o pedido, o requerente pode solicitar a convolação do procedimento em usucapião extrajudicial, se objetivamente preencher os requisitos. Isso é uma novidade importante do CN-TJ-PE que facilita a regularização imobiliária.

Dúvida Registral: Em qualquer caso, o interessado pode suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos arts. 198 e seguintes da Lei Federal n. 6.015/73 (art. 1.727, CN-TJ-PE; art. 440-AF, §2º, CNN/CN/CNJ-Extra). A dúvida é a via adequada tanto para exigências do Registrador (dúvida por nota devolutiva) quanto para a rejeição do pedido.

10 Pontos de Conflito: Normas × Doutrina

Divergências que o Registrador deve conhecer

PONTO DE CONFLITO: INÍCIO DO PROCEDIMENTO — REGISTRO DE IMÓVEIS OU TABELIONATO DE NOTAS?

Situação: O art. 216-B da LRP inicia o procedimento no Registro de Imóveis (notificação pelo RI). O Provimento n. 150/2023 (art. 440-M) exige que o requerimento seja instruído com a ata notarial previamente lavrada. Assim, na prática, o procedimento começa no Tabelionato de Notas (ata notarial) e depois vai ao Registro de Imóveis. O livro de Heuler Costa Lourenço (org. Flávio Tartuce) confirma que o início prático é no Tabelionato, embora a lei não diga isso expressamente. **DOCTRINA**

Posicionamento adotado **CARTÓRIO**

Entendimento majoritário: o procedimento se inicia formalmente no RI (protocolo do requerimento), mas a ata notarial — lavrada no Tabelionato antes do protocolo — é condição necessária para o processamento. As etapas são complementares e sequenciais.

PONTO DE CONFLITO: NOTIFICAÇÃO POR EDITAL — PUBLICAÇÕES SIMPLES OU DUPLA?

Situação: O CNN/CN/CNJ-Extra (art. 440-X, I) exige duas publicações de edital, com intervalo de 15 dias úteis. O CN-TJ-PE (art. 1.721) prevê publicação eletrônica pelo prazo de 15 dias úteis, sem mencionar a necessidade de duas publicações.

Posicionamento adotado **CARTÓRIO**

Em Pernambuco, prevalece o CN-TJ-PE como norma local, mas diante da hierarquia normativa, o Provimento do CNJ tem precedência. Recomenda-se seguir o CNN/CN/CNJ-Extra: duas publicações com intervalo de 15 dias úteis, para maior segurança jurídica.

PONTO DE CONFLITO: REGISTRO PRÉVIO DA PROMESSA — NECESSÁRIO OU NÃO?

Situação: A Súmula 239 do STJ, o art. 216-B, §2º, da LRP e o art. 1.725 do CN-TJ-PE são unânimes: NÃO é necessário o registro prévio do compromisso. Porém, há doutrinadores que, para hipóteses específicas como a promessa de permuta, cogitam da exigência do prévio registro nas duas matrículas. **JURIS.**

Posicionamento adotado **CARTÓRIO**

A regra geral dispensa o registro. Para permutas, Lamana Paiva sugere exigir o prévio registro por se tratar de instituto mais complexo, mas essa exigência não tem suporte legal expresso — é posição doutrinária minoritária.

PONTO DE CONFLITO: IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA — ENCERRAMENTO OU DÚVIDA?

Situação: Lamana Paiva defende que o despacho de encerramento por impugnação NÃO pode ser objeto de dúvida registral, pois o procedimento extrajudicial pressupõe consenso, e o litígio deve ir ao Judiciário. O CNN/CN/CNJ-Extra (art. 440-AE) prevê que os autos, com ou sem manifestação, são encaminhados ao juízo para que examine a procedência da impugnação. **DOCTRINA**

Posicionamento adotado CARTÓRIO

O CNN/CN/CNJ-Extra prevalece: havendo impugnação e recurso, os autos vão ao juízo que decidirá apenas sobre a impugnação, esgotando a instância administrativa (art. 440-AE, §3º). A dúvida registral cabe apenas para exigências do Registrador, não para litígios entre as partes.

PONTO DE CONFLITO: CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO — SEMPRE IMPEDE?

Situação: O art. 216-B da LRP não menciona expressamente a exigência de ausência de cláusula de arrependimento. Já o art. 440-B do CNN/CN/CNJ-Extra prevê que o direito de arrependimento exercitável NÃO impedirá a adjudicação se o imóvel for objeto de parcelamento do solo urbano ou incorporação imobiliária com prazo de carência decorrido.

Posicionamento adotado CARTÓRIO

A regra é que a promessa deve ser irrevogável e irretratável para ensejar a adjudicação. Mas o CNN/CN/CNJ-Extra criou exceções expressas para loteamentos e incorporações. O Registrador deve verificar o caso concreto.

11 Checklist para Lavratura da Ata Notarial

Verificação prévia pelo Tabelião de Notas antes e durante a lavratura

Este checklist destina-se ao Tabelião de Notas e sua equipe. Deve ser verificado antes da lavratura da ata, durante o exame dos documentos apresentados pelo requerente e seu advogado.

A · ANÁLISE PRELIMINAR DE VIABILIDADE

- Existe contrato de promessa de compra e venda, cessão ou instrumento equivalente (mesmo que denominado apenas como "recibo" ou "contrato particular")?
- O contrato contém os elementos essenciais: partes, objeto (imóvel identificável) e preço? (art. 440-B, CNN/CNJ — prevalece a intenção sobre o sentido literal).
- O contrato NÃO possui cláusula de arrependimento exercitável? (Exceção: imóvel em loteamento ou incorporação com prazo de carência já decorrido — art. 440-B, §único).
- O imóvel possui matrícula ou transcrição no Registro de Imóveis? (Sem matrícula, o procedimento cabível é a usucapião, não a adjudicação compulsória).
- O requerente tem legitimidade ativa: é promitente comprador, cessionário, sucessor ou promitente vendedor? (art. 440-C, CNN/CNJ; art. 1.715, CN-TJ-PE).
- O requerente está assistido por advogado com procuração específica para o ato? (representação obrigatória).
- O Tabelião verificou a competência territorial: se não há diligência ao imóvel, a escolha é livre; se há diligência, deve ser o tabelião do município do imóvel (art. 440-F, CNN/CNJ).
- O Tabelião orientou o requerente sobre eventual inviabilidade do procedimento extrajudicial, se for o caso? (art. 440-G, §1º, CNN/CNJ).

B · DOCUMENTOS A EXAMINAR ANTES DA LAVRATURA

- Instrumento contratual de base (original ou cópia autenticada) — promessa de compra e venda, cessão, instrumento de sucessão ou equivalente.
- Cadeia completa de cessões e sucessões, se houver: todos os instrumentos intermediários devem ser apresentados e examinados.
- Documentos de identificação do requerente e seu cônjuge/companheiro (RG, CPF) — verificar estado civil ao tempo do contrato.
- Procuração com poderes específicos para adjudicação compulsória extrajudicial, outorgada pelo requerente e cônjuge, se necessário.
- Prova da quitação integral do preço: recibos, comprovantes bancários (PIX, TED, depósitos), declarações de IR, mensagens eletrônicas com confirmação de recebimento, certidões forenses negativas (prova por prescrição), ou outro meio hábil — rol exemplificativo do art. 440-G, §6º, CNN/CNJ.
- Prova do inadimplemento do requerido: documentos que comprovem a recusa ou impossibilidade de outorgar a escritura (negativas, certidão de óbito, extinção da PJ, mensagens, notificações anteriores).
- Certidão de matrícula atualizada do imóvel — verificar titularidade, ônus, gravames e eventual indisponibilidade.

- Valor venal do imóvel segundo a legislação municipal (IPTU) ou rural (ITR/NIRF) — base de cálculo dos emolumentos da ata.
- Certidões dos distribuidores forenses (comarca do imóvel e domicílio do requerente) — ausência de litígio sobre o contrato.

C · CONSULTAS OBRIGATÓRIAS ANTES DA LAVRATURA

- Consulta à CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens) em nome de todos os titulares envolvidos — registrar o resultado e o código HASH na ata (art. 14, Prov. CNJ 39/2014).
- Verificação do resultado da consulta à CNIB: se houver indisponibilidade, registrar na ata e alertar o requerente. Indisponibilidade anterior à quitação ou ao registro da promessa pode não obstar o registro (art. 1.726, §1º, CN-TJ-PE).
- Verificação no e-Notariado/CENSEC sobre existência de outros atos notariais ou procurações relacionados ao imóvel ou às partes.

D · CONTEÚDO OBRIGATÓRIO DA ATA (art. 440-G, CNN/CNJ)

- Qualificação completa do requerente e do advogado (nome, CPF, RG, estado civil, profissão, endereço, OAB).
- Referência à matrícula ou transcrição do imóvel — número, cartório, comarca — e descrição com ônus e gravames existentes (art. 440-G, I).
- Para imóvel urbano matriculado: a descrição pode limitar-se à identificação/denominação do bem e endereço (art. 440-G, §3º, CNN/CNJ). Para imóvel rural: incluir NIRF, CCIR, ITR e CAR.
- Identificação dos atos e negócios jurídicos que fundamentam a adjudicação — histórico completo de cessões e sucessões, com relação de todos os figurantes nos instrumentos (art. 440-G, II).
- Prova do adimplemento integral do preço ou cumprimento da contraprestação à transferência — descrever e reproduzir/anexar os documentos comprobatórios (art. 440-G, III).
- Identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão da propriedade e verificação de seu inadimplemento (art. 440-G, IV).
- Valor venal do imóvel na data do requerimento, segundo a legislação local (art. 440-G, V).
- Pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade (art. 440-G, VI).
- Declaração expressa de que a ata NÃO tem valor de título de propriedade e que se presta exclusivamente à instrução do pedido junto ao Registro de Imóveis, podendo ser aproveitada em processo judicial (art. 440-G, §2º).
- Resultado da consulta à CNIB (código HASH e data/hora da consulta), conforme Provimento CNJ 39/2014, art. 14.
- Declaração do requerente de ciência sobre as consequências do procedimento e sobre a responsabilidade civil e criminal por declaração falsa.
- Declaração do advogado de que prestou assistência jurídica e acompanhou a lavratura.
- Alertar testemunhas, se houver, de que a falsa afirmação configura crime (art. 440-G, §5º).

E · VERIFICAÇÕES FINAIS ANTES DE ASSINAR

- A ata descreve todos os documentos apresentados, com imagens ou referências identificadoras?
 - Consta referência expressa à Súmula 239 do STJ (desnecessidade de registro prévio da promessa), se aplicável ao caso?
 - A ata menciona o registro ou não registro do compromisso na matrícula (com os efeitos de cada situação)?
 - A ata foi lida em voz alta ao requerente e ao advogado antes da assinatura?
 - O ato será informado à CENSEC no prazo legal (Prov. CNJ 18/2012)?
 - Verificar necessidade de informação ao COAF (se operação suspeita) e de emissão de DOI à Receita Federal.
 - Os emolumentos foram calculados com base no valor econômico do imóvel (ata com valor declarado), conforme art. 440-AM, CNN/CNJ?
-

12 Modelo de Ata Notarial

Minuta adaptada ao Provimento CNJ 150/2023 e ao CN-TJ-PE

SOBRE ESTE MODELO

Esta minuta é baseada no modelo publicado pelo Colégio Notarial do Brasil (Rodrigo Reis Cyrino, Migalhas Notariais e Registrais, 2022) e foi atualizada para incorporar os requisitos do Provimento CNJ 150/2023 (art. 440-G do CNN/CNJ-Extra) e do CN-TJ-PE. Os campos entre colchetes [___] devem ser preenchidos com os dados do caso concreto. O Tabelião deve adaptar o texto à situação específica apresentada.

ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Que solicita(m) [NOME COMPLETO DO(S) REQUERENTE(S)], na forma abaixo:

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL virem que, nesta cidade de Sirinhaém, Estado de Pernambuco, neste Cartório Márcio Gonzalez — Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Sirinhaém, situado na [endereço do cartório], perante mim, [nome do Tabelião/Escrevente Autorizado], comparece como REQUERENTE:

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do RG nº [___], [órgão expedidor/UF], inscrito(a) no CPF sob o nº [___], residente e domiciliado(a) na [endereço completo], assistido(a) juridicamente pelo(a) advogado(a) Dr.(a) [NOME DO ADVOGADO], [nacionalidade], [estado civil], inscrito(a) na OAB/PE sob o nº [___], com escritório profissional na [endereço]. Reconheço a identidade e a capacidade do(s) comparecente(s) para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé.

Então, pelo(a) REQUERENTE, com assistência jurídica do(a) ilustre advogado(a) acima nomeado(a), me foi requerida a lavratura do presente instrumento público, como meio de prova para instruir o procedimento previsto no art. 216-B da Lei n. 6.015/1973, inserido pela Lei n. 14.382/2022, e regulamentado pelo Provimento CNJ n. 150/2023, sendo o(a) REQUERENTE esclarecido(a) quanto ao procedimento e seus efeitos. Neste ato foram verificados os seguintes documentos e fatos:

1) DO IMÓVEL OBJETO DA ADJUDICAÇÃO:

O imóvel objeto do procedimento está descrito na matrícula nº [___], do [___º] Oficial de Registro de Imóveis de [comarca], assim descrito: "[transcrever a descrição da matrícula]". Inscrição imobiliária municipal (IPTU) nº [___] [ou, se rural: NIRF nº [___] / CCIR nº [___]]. Constam da matrícula os seguintes ônus, gravames e averbações: [descrever ou consignar "nenhum gravame consta da matrícula"]. O imóvel encontra-se registrado em nome de [NOME DO PROPRIETÁRIO TABULAR], conforme o registro [Rxx] da matrícula.

2) DO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO:

O(A) REQUERENTE apresentou [contrato particular de promessa de compra e venda / instrumento de cessão de direitos / outro — especificar], datado de [data], celebrado entre [NOME DO VENDEDOR/CEDENTE], como [promitente vendedor/cedente], e [NOME DO COMPRADOR/CESSIONÁRIO], como [promitente comprador/cessionário]. O instrumento [está / não está] registrado na matrícula do imóvel. Nos termos da Súmula 239 do STJ e do art. 216-B, §2º, da LRP, o prévio registro do compromisso não é condição para o deferimento da adjudicação compulsória. [Se houver cadeia de cessões: Descrever o histórico completo de cessões e instrumentos, identificando todos os figurantes.]

3) DA QUALIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO TABULAR (REQUERIDO):

[NOME COMPLETO], [qualificação]. [Se falecido: O Sr./A Sra. [NOME] faleceu em [data], conforme Certidão de Óbito apresentada, lavrada sob matrícula nº [____]. Seus herdeiros são: [nomes e qualificações]. Não há inventário aberto / O inventário encontra-se em curso nos autos nº [____], sendo inventariante [nome].] [Se pessoa jurídica extinta: A empresa [NOME], inscrita no CNPJ nº [____], encontra-se extinta/baixada, conforme comprovante da Receita Federal apresentado. O último administrador registrado é [nome].]

4) DA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO:

O valor total do negócio jurídico foi de R\$ [____] ([valor por extenso]). O(A) REQUERENTE declara, sob as penas da lei, ciente da responsabilidade civil e criminal em caso de declaração falsa, que o preço foi integralmente quitado, na forma seguinte: [descrever as parcelas, datas e meios de pagamento — cheques, TED, PIX, recibos, etc., com imagens ou referências dos documentos comprobatórios]. [Se quitação pela última parcela com presunção: "Apresentado comprovante de pagamento da última parcela de R\$[____], em [data], presume-se a quitação integral das anteriores, nos termos do art. 322 do Código Civil e do art. 464, §1º, do CN-TJ-PE."] [Se quitação por prescrição: "A pretensão ao recebimento de quaisquer valores encontra-se prescrita, conforme se depreende da análise do contrato de [data] e das certidões dos distribuidores forenses negativas apresentadas, nos termos do art. 464, §2º, do CN-TJ-PE."]

5) DO INADIMPLEMENTO DO REQUERIDO:

O REQUERENTE declara que, não obstante a quitação integral do preço, o(a) [promitente vendedor(a)/cedente/seus herdeiros/representantes] [recusou-se expressamente a / não compareceu para / está impossibilitado(a) de] outorgar o título definitivo de transferência da propriedade, pelo(s) seguinte(s) motivo(s)/na(s) seguinte(s) circunstância(s): [descrever — recusa expressa, óbito, extinção da PJ, incapacidade, paradeiro desconhecido, etc.]. [Inserir imagens ou descrições dos documentos que comprovam o inadimplemento — mensagens, notificações, certidão de óbito, etc.]

6) DO VALOR VENAL DO IMÓVEL:

O valor venal do imóvel, segundo a legislação municipal/estadual, é de R\$ [____] ([valor por extenso]), conforme [guia do IPTU / avaliação municipal / declaração do NIRF — especificar o documento apresentado]. Este valor é indicado para fins de emolumentos e base de cálculo do ITBI.

7) DAS CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES FORENSES:

O(A) REQUERENTE informa e apresenta as seguintes certidões dos distribuidores forenses, que demonstram a inexistência de litígio sobre o presente negócio jurídico (art. 216-B, §1º, IV, LRP): a) Certidão da Justiça Estadual da comarca de situação do imóvel; b) Certidão da Justiça Estadual do domicílio do(a) requerente; c) Certidão da Justiça Federal da seção judiciária da comarca do imóvel; d) Certidão da Justiça Federal do domicílio do(a) requerente.

8) DO ITBI:

O(A) REQUERENTE declara estar ciente de que o ITBI será exigido pelo Oficial do Registro de Imóveis após o deferimento do pedido, devendo ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias úteis da respectiva notificação (art. 440-AL, CNN/CNJ). O valor do imposto incidirá sobre [o valor venal acima declarado / o valor de mercado do imóvel], conforme legislação municipal aplicável.

9) DA CONSULTA À CNIB:

Conforme determina o art. 14 do Provimento CNJ n. 39/2014, foi realizada, nesta data, consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens — CNIB, em nome do(a) proprietário(a) tabular [NOME, CPF], com o seguinte resultado: [RESULTADO — negativo / positivo — descrever]. Código HASH: [____], gerado às [hora], em [data]. [Se houver indisponibilidade: "Verificada indisponibilidade inscrita em [data], o(a) REQUERENTE é alertado(a) de que o registro da adjudicação ficará condicionado ao cancelamento desta restrição, salvo se a qui-

tação do preço ou o registro da promessa for anterior à data da inscrição da indisponibilidade, nos termos do art. 1.726, §1º, do CN-TJ-PE."]

10) DA PROCURAÇÃO AO ADVOGADO:

O(A) REQUERENTE outorga ao(à) Dr.(a) [NOME DO ADVOGADO], acima qualificado(a), poderes específicos para representá-lo(a) em todos os atos relacionados ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial perante o Cartório Márcio Gonzalez, podendo assinar requerimentos, receber intimações, alegar, atestar, requerer, concordar, discordar, desistir, suscitar dúvida e praticar todos os atos necessários ao êxito do procedimento, inclusive representar o(a) outorgante em juízo, caso o procedimento seja convertido à via judicial, conferindo-lhe os poderes da cláusula "ad judicium" e "ad extra". [Ou: "Conforme procuração pública/particular com firma reconhecida apresentada neste ato, cujo teor fica incorporado a esta ata."]

11) DECLARAÇÕES FINAIS:

Finalmente, o(a) REQUERENTE e seu(sua) advogado(a) declaram que:

11.1. Todas as declarações prestadas nesta Ata Notarial são verdadeiras, estando cientes das sanções cíveis e criminais, inclusive pelo crime de falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal), em caso de declaração falsa;

11.2. Requerem ao(à) Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a prática de todos os atos registrares necessários ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015/1973;

11.3. Estão cientes de que a presente Ata Notarial NÃO tem valor de título de propriedade, prestando-se exclusivamente à instrução do pedido de adjudicação compulsória perante o Cartório de Registro de Imóveis, e que poderá ser aproveitada como meio de prova em eventual processo judicial (art. 440-G, §2º, CNN/CNJ);

11.4. O(A) advogado(a) declara que prestou assistência jurídica ao(à) REQUERENTE e que acompanhou integralmente a lavratura da presente Ata Notarial.

12) REGISTROS COMPLEMENTARES:

Este ato notarial será informado à CENSEC — Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, no prazo legal, conforme art. 7º do Provimento CNJ n. 18/2012. Será emitida DOI — Declaração de Operações Imobiliárias — à Receita Federal, nos termos da legislação aplicável.

E assim, me pediu que lavrasse o presente instrumento em meu livro de Atas Notariais, o qual sendo por mim lido, em voz alta, ao(à) REQUERENTE e a seu(sua) advogado(a), por estes foi aprovado e assinado, juntamente comigo. Tudo constatado mediante verificação pessoal de todas as declarações e documentos apresentados, os quais ficam arquivados nesta Serventia.

Sirinhaém/PE, ____ de _____ de 20__.

[NOME DO TABELIÃO/ESCREVENTE AUTORIZADO]

Tabelião(ã) de Notas / Escrevente Autorizado(a)

[NOME DO REQUERENTE]

Requerente

[NOME DO ADVOGADO] — OAB/PE nº [____]

Advogado(a)

13 Fluxograma do Procedimento

Passo a passo visual da adjudicação compulsória extrajudicial

TABELIONATO DE NOTAS — LAVRATURA DA ATA NOTARIAL

- 1 O advogado do requerente apresenta os documentos ao Tabelião. O Tabelião orienta sobre a viabilidade da via extrajudicial, constata os fatos, examina a prova de quitação e lavra a ata notarial com todos os requisitos do art. 440-G do CNN.



PROTOCOLO DO REQUERIMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

- 2 O advogado apresenta o requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, acompanhado de todos os documentos exigidos. O Oficial procede à autuação. A prenotação é prorrogada automaticamente até o deferimento ou rejeição.



QUALIFICAÇÃO INICIAL PELO REGISTRADOR

- 3 O Oficial verifica se o requerimento preenche os requisitos formais (art. 440-Q). Se houver falhas, notifica o requerente para emenda em 10 dias úteis. Decorrido o prazo sem providências, o processo é extinto.



NOTIFICAÇÃO DO(S) REQUERIDO(S)

- 4 Qualificado positivamente o requerimento, o Oficial notifica o(s) requerido(s): por pessoal/escrivente, carta A.R., RTD ou edital (se localização frustrada). Cônjuge/companheiro também é notificado separadamente. Prazo: 15 dias úteis.



MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO

- 5 Há três possibilidades: (A) Silêncio → presunção de inadimplemento → prosseguimento; (B) Anuência → processo continua para qualificação e registro; (C) Impugnação → Oficial analisa, decide; se necessário, envia ao juízo.



QUALIFICAÇÃO FINAL PELO REGISTRADOR

- 6 Sem impugnação ou afastada a impugnação, o Oficial realiza a qualificação final em 10 dias úteis. Expede nota devolutiva para exigências pendentes ou defere/rejeita o pedido em nota fundamentada.



NOTIFICAÇÃO PARA PAGAMENTO DO ITBI

- 7 Deferido o pedido, o Oficial notifica o requerente para comprovar o pagamento do ITBI em 5 dias úteis. O prazo pode ser prorrogado com justo impedimento. Não havendo pagamento, o processo é extinto.



REGISTRO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

8

Comprovado o pagamento do ITBI, o Oficial registra a adjudicação na matrícula do imóvel. O título é a própria promessa de compra e venda (ou cessão/sucessão) acrescida do despacho deferitório do Registrador.

14 Checklist Operacional Completo

Verificação prática para uso na serventia

Este checklist deve ser utilizado pela equipe do cartório ao analisar requerimentos de adjudicação compulsória extrajudicial. Marque cada item após verificação.

A · ANÁLISE PRÉVIA DA LEGITIMIDADE E COMPETÊNCIA

- O requerente é parte legítima (promitente comprador, cessionário, sucessor, ou promitente vendedor)?
- O advogado constituído apresentou procuração com poderes específicos para adjudicação compulsória extrajudicial?
- O imóvel está registrado nesta circunscrição? Se em circunscrição anterior, apresentou certidão?
- Há pedido de cumulação de imóveis? Se sim, verifica: mesma circunscrição, mesmos legitimados, sem prejuízo ao andamento?
- Há processo judicial pendente sobre o mesmo imóvel/contrato? (declaração do requerente e/ou certidões)

B · VERIFICAÇÃO DA ATA NOTARIAL

- A ata notarial foi lavrada por Tabelião de Notas competente?
- Consta na ata: referência à matrícula/transcrição e descrição do imóvel com ônus/gravames?
- Consta na ata: histórico completo de cessões e sucessões com identificação de todos os figurantes?
- Consta na ata: prova do adimplemento integral do preço (quitação)?
- Consta na ata: identificação do inadimplemento do requerido (não outorga da escritura)?
- Consta na ata: valor venal do imóvel na data do requerimento?
- Consta na ata: advertência de que ela não vale como título de propriedade (art. 440-G, §2º)?
- Há certidões dos distribuidores forenses (comarca do imóvel e domicílio do requerente) juntadas à ata ou ao requerimento?

C · DOCUMENTOS DO REQUERIMENTO

- Instrumento de promessa de compra e venda (ou cessão/sucessão) está juntado?
- Comprovante de pagamento do ITBI ou prova de isenção está juntado? (nota: pode ser exigido apenas após o deferimento — verificar prática local)
- Certidões negativas fiscais do imóvel ou declaração de dispensa com ciência das dívidas pregressas?
- Indicação do cadastro no IPTU (urbano) ou INCRA/ITR (rural)?
- Número de cópias do requerimento corresponde ao número de requeridos a serem notificados?
- Cônjuge/companheiro do requerente assinou a procuração (quando necessário)?

- Há declaração de dispensa do consentimento do cônjuge (regime de separação de bens)?

D · ANÁLISE DO CONTRATO BASE

- O contrato não contém cláusula de arrependimento exercitável? (Se contém: verificar se é loteamento/incorporação com prazo de carência decorrido — art. 440-B, parágrafo único)
- As obrigações do requerente (pagamento do preço) estão cumpridas (quitação comprovada)?
- Não há litígio ativo sobre o contrato (certidões dos distribuidores forenses)?
- O contrato é irrevogável e irretratável (sem cláusula de arrependimento)?

E · APÓS A NOTIFICAÇÃO: VERIFICAÇÃO DO RESULTADO

- Houve silêncio do requerido? → Expedir certidão do transcurso do prazo sem manifestação.
- Houve anuência expressa? → Verificar forma (instrumento particular c/ firma reconhecida, instrumento público ou meio eletrônico idôneo). Prosseguir para qualificação.
- Houve impugnação? → Notificar requerente; analisar a impugnação; decidir em 10 dias úteis.
- Impugnação indeferida com recurso? → Encaminhar autos ao juízo.
- Impugnação acolhida com insurgência do requerente? → Encaminhar autos ao juízo.
- Houve conciliação possível? → Instaurar mediação/conciliação antes da decisão final (art. 440-AA, p.u.).

F · QUALIFICAÇÃO FINAL E REGISTRO

- Não há impugnação pendente (ou ela foi afastada)?
- Não há indisponibilidade ativa no momento da decisão final?
- Há gravames que impedem a disposição voluntária? (Se sim: não registrar)
- Imóvel da massa falida? Verificar se o ato é anterior à decretação da falência e se não é ineficaz (arts. 129-130, Lei 11.101/2005)
- ITBI foi recolhido e comprovado dentro do prazo de 5 dias úteis da notificação?
- A nota fundamentada de deferimento foi elaborada?
- O registro foi lavrado na matrícula, com título sendo a promessa + despacho deferitório?
- A certidão de inteiro teor do registro foi emitida ao requerente?

Referências e Base Normativa

Fontes utilizadas na elaboração deste material

LEGISLAÇÃO FEDERAL

- ▶ Lei n. 10.406/2002 (Código Civil), arts. 1.417 e 1.418
- ▶ Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), art. 216-B (inserido pela Lei n. 14.382/2022)
- ▶ Lei n. 14.382, de 27.06.2022 (Extrajudicialização de vários atos)
- ▶ Lei n. 13.105/2015 (Código de Processo Civil), arts. 319 e 784, XI
- ▶ Lei n. 6.766/1979 (Parcelamento do solo urbano), art. 2º
- ▶ Lei n. 4.591/1964 (Incorporações imobiliárias), art. 34
- ▶ Lei n. 11.101/2005 (Falências e recuperações), arts. 129 e 130

PROVIMENTOS DO CNJ

- ▶ Provimento CNJ n. 149, de 30.08.2023 (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial)
- ▶ Provimento CNJ n. 150, de 11.09.2023 (Incluiu os arts. 440-A a 440-AM sobre adjudicação compulsória extrajudicial)
- ▶ Provimento CNJ n. 182, de 17.09.2024 (Alterações ao CNN/CN/CNJ-Extra)
- ▶ Provimento CNJ n. 65/2017 (Usucapião extrajudicial), art. 26

CÓDIGO DE NORMAS TJ-PE

- ▶ Provimento CGJ-PE n. 11/2023
- ▶ Arts. 464-465 (Ata notarial para fins de adjudicação)
- ▶ Arts. 1.714 a 1.727-A (Adjudicação compulsória extrajudicial)
- ▶ Provimento CGJ-PE n. 02, de 18.01.2024 (alterações pontuais)

DOCTRINA

- ▶ LAMANA PAIVA, João Pedro. Procedimento da Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis. Porto Alegre-RS, Janeiro/2023.
- ▶ LOURENÇO, Heuler Costa. Adjudicação Compulsória Extrajudicial. In: TARTUCE, Flávio (org.). Rio de Janeiro: Forense, 2026.
- ▶ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro.
- ▶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 2017.

JURISPRUDÊNCIA

- ▶ **STJ, Súmula 239:** O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.
- ▶ **STJ, REsp n. 1.216.568/MG, j. 03.09.2015:** Adjudicação compulsória — direito potestativo — imprescritível.
- ▶ **STF:** Fato gerador do ITBI ocorre com o registro, não com a promessa de compra e venda.
- ▶ **STJ, REsp 264.064/DF:** Promessa de compra e venda não constitui fato gerador do ITBI.

Material elaborado por Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis — Sirinhaém/PE

Cartório Márcio Gonzalez

Este material tem finalidade exclusivamente educativa e de treinamento interno. As informações nele contidas refletem as normas vigentes na data de elaboração. Recomenda-se sempre verificar atualizações legislativas e normativas antes de adotar qualquer procedimento.