

**CAPÍTULO V**  
**DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL**  
**Seção I**  
**Das Disposições Gerais**  
**(incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)**

Art. 440-A. Este Capítulo estabelece regras para o **processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial**, nos termos do [art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#).

¶ 6.015/73 [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

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

§ 1º **São legitimados** a requerer a adjudicação o **promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor**, **representados por advogado**, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

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

II - **prova do inadimplemento**, caracterizado pela **não celebração do título** de transmissão da propriedade plena **no prazo de 15 (quinze) dias**, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do **registro de imóveis** da situação do imóvel, que poderá **delegar** a diligência ao oficial do **registro de títulos e documentos**;

III - **ata notarial lavrada por tabelião de notas** da qual constem a identificação do imóvel, o **nome e a qualificação** do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, **a prova do pagamento** do respectivo preço e da **caracterização do inadimplemento** da obrigação de **outorgar ou receber o título de propriedade**;

IV - **certidões dos distribuidores forenses** da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a **inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação**;

V - **comprovante de pagamento** do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI - **procuração com poderes específicos**.

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

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

Art. 440-B. Podem **dar fundamento à adjudicação compulsória** quaisquer **atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão**, contanto que **=não haja direito de arrependimento exercitável.=**

Parágrafo único. **O direito de arrependimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória**, se o imóvel **houver sido objeto de parcelamento do solo urbano** ([art. 2º da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#)) ou de **incorporação imobiliária**, **com o prazo de carência já decorrido**. ([art. 34 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#)).

Art. 440-C. Possui **legitimidade** para a adjudicação compulsória **qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos** referidos no art. 440-B, **bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores.**

#### △ Legitimados

São legitimados a requerer a adjudicação o **promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado.**

Parágrafo único. O requerente deverá estar **assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica.**

Art. 440-D. O requerente **poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos,** contanto que, **cumulativamente:**

- I – todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis;
- II – haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e
- III – da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.

Art. 440-E. A **atribuição** para o processo e para a qualificação e registro da adjudicação compulsória extrajudicial será do **ofício de registro de imóveis da atual situação do imóvel.**

§ 1º **Se o registro do imóvel ainda estiver na circunscrição de ofício de registro de imóveis anterior, o requerente apresentará a respectiva certidão.**

§ 2º **Será admitido o processo de adjudicação compulsória** ainda que estejam **ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva,** se, a despeito disso, **houver segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro.**

Art. 440-F. **A ata notarial** ([inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#)) **será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente,** **salvo se envolver diligências no local do imóvel,** respeitados os critérios postos nos [arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994,](#) e observadas, **no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas.**

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, **a ata notarial conterà:**

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

II – a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;

III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

§ 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

§ 2º O tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial.

§ 3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

§ 4º Caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

§ 5º Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.

§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;

II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;

III – comprovantes de operações bancárias;

IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;

V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;

VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a [alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#); ou

VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

§ 7º O tabelião de notas poderá dar fé às assinaturas, com base nos cadastros nacionais dos notários (art. 301 deste Código Nacional de Normas), se assim for viável à vista do estado da documentação examinada.

§ 8º O tabelião de notas **poderá instaurar a conciliação ou a mediação** dos interessados, desde que haja concordância do requerente, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I deste Código Nacional de Normas.

Art. 440-H. **A pendência de processo judicial** de adjudicação compulsória **não impedirá a via extrajudicial, caso se demonstre suspensão daquele por, no mínimo, 90 (noventa) dias úteis.**

**⚠ ATENÇÃO ≠ da usucapião**

(Diferente da Usucapião que são 30 dias)

Art. 440-I. A **qualificação notarial ou registral será negativa** sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, **ilicitude, fraude à lei ou simulação.**

Art. 440-J. **A inércia do requerente**, em qualquer ato ou termo, **depois de decorrido prazo fixado pelo oficial de registro de imóveis, levará à extinção do processo extrajudicial.**

**Seção II  
Do Procedimento  
(incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)**

**Subseção I  
Do requerimento inicial  
(incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)**

Art. 440-K. O **interessado apresentará**, para protocolo, **ao oficial de registro de imóveis, requerimento de instauração do processo de adjudicação compulsória.**

Parágrafo único. **Os efeitos da prenotação prorrogar-se-ão até o deferimento ou rejeição do pedido.**

Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do [art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil](#), **trazendo, em especial:**

**99 CPC - Requisitos da Petição Inicial**

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

II - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

§ 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

§ 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§ 3º A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.

I – **identificação e endereço do requerente e do requerido**, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ ([art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017](#), da Corregedoria Nacional de Justiça);

II – **a descrição do imóvel**, sendo suficiente a **menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem**;

III – se for o caso, **o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades**, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, **existência ou não de direito de arrependimento** e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

IV – a declaração do requerente, sob as penas da lei, **de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis**;

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, **no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e**

VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

Art. 440-M. **O requerimento inicial será instruído, necessariamente, pela ata notarial de que trata este Capítulo deste Código Nacional de Normas e pelo instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória.**

§ 1º O requerimento inicial **será apresentado ao ofício de registro de imóveis, diretamente ou por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp.**

§ 2º O requerimento inicial e os documentos que o instruírem serão autuados.

§ 3º O oficial de registro de imóveis, a seu critério, poderá **digitalizar** o requerimento inicial e os documentos que o acompanhem, **para que o processo tramite em meio exclusivamente eletrônico.**

§ 4º A pedido do requerente, **o requerimento inicial do processo extrajudicial, a ata notarial e os demais documentos poderão ser encaminhados ao oficial de registro de imóveis pelo tabelião de notas**, preferencialmente por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp.

Art. 440-N. **Se apresentados para protocolo em meio físico**, o requerimento inicial e documentos que o acompanham deverão ser oferecidos **em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados.**

Art. 440-O. **Caso seja incerto ou desconhecido o endereço de algum requerido, a sua notificação por edital** será solicitada pelo requerente, **mediante demonstração de que tenha esgotado todos os meios ordinários de**

## localização.

Art. 440-P. Também se consideram requeridos e deverão ser notificados **o cônjuge e o companheiro**, nos casos em **que a lei exija o seu consentimento** para a validade ou eficácia do ato ou negócio jurídico que dá fundamento à adjudicação compulsória.

Art. 440-Q. **Caso o requerimento inicial não preencha os seus requisitos** de que trata esta Subseção deste Código Nacional de Normas, **o requerente será notificado, por escrito e fundamentadamente, para que o emende no prazo de 10 (dez) dias úteis.**

Parágrafo único. Decorrido esse prazo **sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação.**

### **Subseção II Da notificação (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)**

Art. 440-R. Se o **requerimento inicial preencher seus requisitos**, o oficial de registro de imóveis **notificará o requerido.**

Art. 440-S. **A notificação conterá:**

I – **a identificação do imóvel;**

II – **o nome e a qualificação do requerente e do requerido;**

III – **a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis**, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:

a) **anua à transmissão da propriedade; ou**

b) **impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;**

IV – **a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;**

V – **instruções sobre a forma de apresentação da impugnação.**

Art. 440-T. O instrumento da **notificação** será elaborado pelo **oficial do registro de imóveis**, que o **encaminhará pelo correio, com aviso de recebimento**, facultado o encaminhamento por oficial de registro de títulos e documentos.

§ 1º Sem prejuízo dessas providências, **deverá ser enviada mensagem eletrônica de notificação, se houver prova de endereço eletrônico do requerido.**

§ 2º **As despesas de notificação, em qualquer modalidade, serão pagas pelo requerente.**

Art. 440-U. **Se o requerido for pessoa jurídica**, será eficaz a entrega da notificação a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências.

§ 1º Em caso de **pessoa jurídica extinta**, a notificação será enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido.

§ 2º Sendo desconhecidos o liquidante ou o último administrador, ou se estiverem em lugar incerto ou desconhecido, a notificação será feita por edital.

Art. 440-V. **Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso**, a notificação será válida quando **entregue a funcionário responsável pelo recebimento de correspondência**.

Art. 440-W. **Se o requerido for falecido**, poderão ser notificados os seus herdeiros legais, contanto que estejam comprovados a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. **Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante**.

Art. 440-X. **Infrutíferas as tentativas de notificação pessoal**, e não sendo possível a localização do requerido, o oficial de registro de imóveis procederá à **notificação por edital**, na forma seguinte:

I – o oficial de registro de imóveis, **a expensas do requerente**, promoverá a notificação mediante a **publicação do edital, por duas vezes, com intervalo de 15 (quinze) dias úteis**, em jornal impresso ou eletrônico; e

II – o edital repetirá o conteúdo previsto para a notificação de que trata esta Subseção deste Código Nacional de Normas.

§ 1º **Será considerado em lugar desconhecido**, para fins de notificação por edital, o requerido cujo **endereço não conste no registro de imóveis nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória, contanto que o requerente declare e comprove que esgotou os meios ordinários para sua localização**.

§ 2º **Também se procederá à notificação por edital** quando ficar **provado que o requerido reside fora do país** e não tem procurador munido de poderes para a outorga do título de transmissão.

**Subseção III**  
**Da anuência e da impugnação**  
**(incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)**

Art. 440-Y. **A anuência do requerido poderá ser declarada a qualquer momento por instrumento particular, com firma reconhecida, por instrumento público ou por meio eletrônico idôneo, na forma da lei**.

§ 1º A anuência também poderá ser declarada **perante o oficial de registro de imóveis**, em cartório, **ou perante o preposto encarregado da notificação**, que lavrará certidão no ato da notificação.

§ 2º **A mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, implicará o prosseguimento do processo extrajudicial**.

Art. 440-Z. **O requerido poderá apresentar impugnação por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis**.

Art. 440-AA. **O oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste sobre a impugnação em 15 (quinze) dias úteis** e, com ou sem a manifestação, proferirá **decisão, no prazo de 10 (dez) dias úteis**.

Parágrafo único. Se entender viável, antes de proferir decisão, o oficial de registro de imóveis **poderá instaurar a conciliação ou a mediação** dos interessados, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I da Parte Geral deste Código de Normas.

Art. 440-AB. O oficial de registro de imóveis **indeferirá a impugnação**, indicando as razões que o levaram a tanto, dentre outras hipóteses, **quando**:

- I – a matéria já houver sido examinada e refutada em casos semelhantes pelo juízo competente;
- II – não contiver a exposição, ainda que sumária, das razões da discordância;
- III – versar matéria estranha à adjudicação compulsória;
- IV – for de caráter manifestamente protelatório.

Art. 440-AC. **Rejeitada a impugnação**, o requerido poderá **recorrer, no prazo de 10 (dez) dias úteis**, e o oficial de registro de imóveis **notificará o requerente para se manifestar, em igual prazo sobre o recurso**.

Art. 440-AD. **Acolhida a impugnação**, o oficial de **registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste em 10 (dez) dias úteis**.

Parágrafo único. **Se não houver insurgência do requerente contra o acolhimento da impugnação, o processo será extinto e cancelada a prenotação**.

Art. 440-AE. **Com ou sem manifestação sobre o recurso ou havendo manifestação de insurgência do requerente contra o acolhimento, os autos serão encaminhados ao juízo** que, de plano ou após instrução sumária, **examinará apenas a procedência da impugnação**.

§ 1º **Acolhida a impugnação, o juiz determinará ao oficial de registro de imóveis a extinção do processo e o cancelamento da prenotação**.

§ 2º **Rejeitada a impugnação, o juiz determinará a retomada do processo perante o oficial de registro de imóveis**.

§ 3º Em qualquer das hipóteses, **a decisão do juízo esgotará a instância administrativa acerca da impugnação**.

**Subseção IV**  
**Da qualificação e do registro**  
**(incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)**

Art. 440-AF. **Não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido**, o oficial de registro de imóveis, **\*em 10 (dez) dias úteis**:

- I – expedirá nota devolutiva para que se supram as exigências que ainda existirem; ou
- II – **deferirá ou rejeitará o pedido, em nota fundamentada**.

§ 1º **Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico**, se não constarem dos autos do processo de adjudicação compulsória ou dos assentos e arquivos do



ofício de registro de imóveis, **poderão ser complementados por documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.**

§ 2º **Em caso de exigência ou de rejeição do pedido, caberá dúvida** art. 198 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 440-AG. **Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória.**

#### ⚠ Atenção

Art. 440-AH. **A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, mas o pedido será indeferido, caso não seja cancelada até o momento da decisão final do oficial de registro de imóveis.**

Art. 440-AI. **Não é condição para o deferimento e registro** da adjudicação compulsória extrajudicial **a comprovação da regularidade fiscal do transmitente, a qualquer título.**

Art. 440-AJ. **Para as unidades autônomas em condomínios edifícios não é necessária a prévia prova de pagamento das cotas de despesas comuns.**

#### ⚠ Atenção

Art. 440-AK. **É passível de adjudicação compulsória o bem da massa falida, contanto que o relativo ato ou negócio jurídico seja anterior ao reconhecimento judicial da falência**, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

Parágrafo único. **A mesma regra aplicar-se-á em caso de recuperação judicial.**

#### ✍ Lei 11.101/05

Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores: **(ou seja, entra na massa falida)**

I – o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II – o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III – a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV – a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

V – a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

VI – a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

Art. 440-AL. O pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente **antes da lavratura do registro, dentro de 5 (cinco) dias úteis**, contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis.

§ 1º **Esse prazo poderá ser sobrestado, se comprovado justo impedimento.**

§ 2º **Não havendo pagamento do imposto**, o processo será extinto, nos termos do art. 440-J deste Código Nacional de Normas.

**Seção III**  
**Das Disposições Finais**  
**(incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)**

Art. 440-AM. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação acerca de **emolumentos** para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, a elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis **serão feitos na forma de cobrança da usucapião** pela via extrajudicial, **ressalvados os atos de notificação e de registro.**

## 1. O QUE É A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

É o **procedimento administrativo**, realizado **diretamente no Cartório de Registro de Imóveis**, que permite transferir a propriedade ao adquirente **quando o vendedor (ou quem deva outorgar o título) não o faz, apesar de o preço estar integralmente pago.**

✦ **Não exclui a via judicial** – é alternativa mais célere e menos onerosa.

✦ **Competência exclusiva:** Registro de Imóveis da **situação atual do imóvel.**

## 2. QUEM PODE REQUERER (LEGITIMIDADE)

Podem requerer, **sempre com advogado ou defensor público:**

- Promitente comprador
- Cessionário / promitente cessionário
- Sucessores
- **Inclusive o promitente vendedor**

👉 Podem existir **vários imóveis no mesmo pedido**, desde que: cumulativamente

1. Todos estejam no mesmo RI

2. Os interessados sejam os mesmos
  3. Não haja prejuízo ao andamento
- 

### 3. FUNDAMENTO JURÍDICO ADMISSÍVEL

Servem de base:

- Promessa de compra e venda
- Promessa de permuta
- Cessão ou promessa de cessão

⚠ **Regra:** não pode haver direito de arrependimento exercitável

✓ **Exceção:** parcelamento do solo ou incorporação imobiliária **com prazo de carência já vencido**

---

### 4. DOCUMENTO-CHAVE: ATA NOTARIAL (OBRIGATÓRIA)

A **ata notarial é indispensável** e deve conter, entre outros:

- Matrícula/transcrição + descrição do imóvel
- Histórico completo do negócio (cessões e sucessões)
- **Prova do pagamento integral**
- **Caracterização do inadimplemento** (não outorga do título)
- Valor venal do imóvel

✳ **Atenção importante:**

- A ata **não é título de propriedade**
- Serve **apenas para instruir o pedido** no RI
- Pode ser aproveitada judicialmente

🕒 **Prazo relevante:**

O inadimplemento é caracterizado quando **não há outorga do título em até 15 dias**, contados da **notificação extrajudicial**.

---

### 5. PROCEDIMENTO

#### ◆ 1) REQUERIMENTO INICIAL (Art. 440-K a 440-Q)

- 📍 Protocolado no Registro de Imóveis (físico ou eletrônico – SERP)

**Deve conter:**

- Qualificação das partes (CPF/CNPJ)
- Identificação do imóvel (nº da matrícula basta)
- Histórico do negócio


- Declaração de inexistência de processo judicial impeditivo
  - ou prova de **suspensão por +90 dias úteis**
- Pedido de notificação do requerido
- Pedido final de adjudicação e registro


 **Documentos obrigatórios:**

- Ata notarial
- Instrumento contratual

 **Prazo de emenda:**

 Se faltar algo → **10 dias úteis** para corrigir

 Não corrigiu → **extinção + cancelamento da prenotação**


 **Prenotação:** fica válida **até decisão final**

---

## ◆ 2) NOTIFICAÇÃO DO REQUERIDO (Art. 440-R a 440-X)

 Feita pelo RI (AR, RTD ou meio eletrônico)

 **Prazo central do procedimento:**

 **15 dias úteis** para o requerido:

- **Anuir**, ou
- **Impugnar**

 O silêncio **gera presunção de inadimplemento**.

### Casos especiais:

- Pessoa jurídica → basta funcionário que receba correspondência
- Falecido → herdeiros ou inventariante
- Endereço desconhecido → **edital**
  - **2 publicações**, com **intervalo de 15 dias úteis**

 **Custos:** sempre do requerente

---

## ◆ 3) ANUÊNCIA OU IMPUGNAÇÃO

### ✓ ANUÊNCIA (Art. 440-Y)

Pode ocorrer:

- A qualquer tempo
- Por instrumento particular (firma reconhecida), público ou eletrônico

⚠ **Importante:**

A anuência **não encerra o processo** se o título não for efetivamente outorgado.

---

## ✗ IMPUGNAÇÃO (Art. 440-Z)

🕒 **Prazo do requerido:**

➡ 15 dias úteis

➡ **Manifestação do requerente:**

15 dias úteis

➡ **Decisão do RI:**

10 dias úteis

✦ O RI pode tentar **conciliação ou mediação**.

---

## ◆ 4) RECURSO E CONTROLE JUDICIAL

- Impugnação rejeitada →  
📄 **Recurso em 10 dias úteis**
- Impugnação acolhida →  
➡ Requerente se manifesta em **10 dias úteis**

📍 Havendo insurgência ou recurso:

➡ **Autos vão ao juiz**

- O juiz analisa **somente a impugnação**
- Decisão **encerra a instância administrativa**

✓ Se rejeitar a impugnação → processo volta ao RI

✗ Se acolher → extinção + cancelamento da prenotação

---

## 6. HIPÓTESES DE EXTINÇÃO AUTOMÁTICA

- ✗ Falta de emenda no prazo
  - ✗ Inércia do requerente em qualquer fase
  - ✗ Impugnação acolhida sem reação
  - ✗ Fraude, simulação ou ilicitude identificada
- 

## QUALIFICAÇÃO E REGISTRO

Esta fase ocorre **depois** de:

- inexistência de impugnação, **ou**
- rejeição da impugnação, **ou**
- anuência do requerido.

👉 Aqui o Registro de Imóveis entra na **qualificação final** e decide se:

- exige complementação,
- defere, ou
- rejeita o pedido.

---

## 2. ART. 440-AF – QUALIFICAÇÃO FINAL PELO RI

### 🕒 PRAZO CENTRAL

➡ 10 (dez) dias úteis

Dentro desse prazo, o oficial deve:

#### I – Expedir nota devolutiva

Para suprir **exigências remanescentes**, se houver.

#### II – Deferir ou rejeitar o pedido

Por **nota fundamentada**.

---

## § 1º – FLEXIBILIZAÇÃO DA ESPECIALIDADE (IMPORTANTE)

Elementos **não essenciais** da especialidade objetiva ou subjetiva:

- podem ser **complementados**
- por **documentos**
- ou por **declarações dos interessados**, sob responsabilidade deles.

✳️ Ideia central:

➡ **Evitar formalismo excessivo** que impeça a adjudicação.

---

## § 2º – CONTROLE POR DÚVIDA

- Havendo exigência ou rejeição → **cabe suscitação de dúvida**
- Base: **art. 198 da Lei 6.015/73**

## 3. ART. 440-AG – ÔNUS, GRAVAMES E DIREITOS REAIS

👉 Ônus e gravames que **NÃO** impedem a alienação voluntária

➡ **não impedem a adjudicação compulsória**

Ex.:

- hipoteca

- penhor
- usufruto  
(desde que não tornem a alienação juridicamente impossível)

## 4. ART. 440-AH – INDISPONIBILIDADE

- **Indisponibilidade NÃO impede o processamento**
- ✗ **MAS impede o deferimento final**, se não for cancelada.

✦ Regra prática:

- Processo segue normalmente
- **Decisão final só pode ser favorável se a indisponibilidade tiver sido cancelada**

---

## 5. ART. 440-AI – REGULARIDADE FISCAL

👉 **NÃO é exigida**

- regularidade fiscal do transmitente
- em nenhuma hipótese

✦ Afasta exigências típicas do registro tradicional.

## 6. ART. 440-AJ – CONDOMÍNIO EDILÍCIO

👉 **Não é necessária**

- prova de quitação das cotas condominiais
- para unidades autônomas

✦ Tema clássico de prova:

➡ adjudicação ≠ compra e venda comum

## 7. ART. 440-AK – BEM DA MASSA FALIDA

👉 **É possível adjudicação compulsória de bem da massa falida**, desde que:

✓ o contrato seja **anterior à decretação da falência**

⚠ **Ressalva obrigatória:**

- arts. **129 e 130 da Lei 11.101/05**

✦ Tradução prática:

- se o ato for **ineficaz ou revogável**,  
➡ **o bem “entra” na massa falida**

➔ a adjudicação será obstada

✓ Regra vale **também** para recuperação judicial.

## 8. ART. 440-AL – ITBI

### PRAZO

➔ **5 (cinco) dias úteis** Contados:

- da **notificação enviada pelo RI**
- **antes da lavratura do registro**

#### § 1º

✓ Prazo pode ser **suspenso** por justo impedimento.

#### § 2º

✗ **Não pagou o ITBI:**

- processo **é extinto**
- e **cancela-se a prenotação**

## 9. ART. 440-AM – EMOLUMENTOS

Enquanto não houver lei estadual específica:

👉 Aplicam-se:

- **as regras de cobrança da usucapião extrajudicial**
- para:
  - ata notarial com valor econômico
  - processamento no RI

⚠ **Exceção:**

- atos de **notificação**
- e **registro**
  - ➔ seguem regras próprias.

## 10. QUADRO-RESUMO DE PRAZOS

Fase	Prazo
Qualificação final do RI	<b>10 dias úteis</b>
Pagamento do ITBI	<b>5 dias úteis</b>
Sobrestamento do ITBI	com justo impedimento
Falta de ITBI	extinção do processo
Impedimento por indisponibilidade	até a decisão final



<b>Fase</b>	<b>Prazo</b>
Cabimento de dúvida	após exigência ou rejeição