

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

DOCUMENTOS

A adjudicação foi apresentada em meio digital pela plataforma SAEC? Art. 1.016 do CNCGF/SC.

Foi apresentado requerimento, assinado pelo procurador (advogado) do requerente, contendo os requisitos abaixo?

- I – a qualificação e endereço do requerente e do requerido, nos termos do art. 287 do CNCGF/SC;
- II – o endereço eletrônico (e-mail) do procurador, para receber as intimações do procedimento;
- III – a identificação do imóvel, com menção da matrícula ou transcrição;
- IV – o valor fiscal e de mercado do imóvel;
- V – 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 arrendamento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;
- VI – a declaração do interessado, sob as penas da lei, quanto à inexistência de processo judicial cujo objeto possa prejudicar o direito alegado ou de ter sido verificada a hipótese prevista no art. 1.177 deste Código de Normas;
- VII – o pedido de notificação do requerido, para, querendo, se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e
- VIII – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

Foi apresentada procuração outorgando poderes ao advogado ou defensor público representante do requerente? Art. 1009 do CNCGF/SC.

O promitente comprador é falecido?

- Em caso positivo, o requerente da adjudicação deverá, necessariamente, ser o inventariante, conforme art. 1.011 do CNCGF/SC.

O promitente vendedor é falecido?

- 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, conforme art. 440-W do Código de Normas do CNJ.
- Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante. Pár. único, art. 440-W do Código de Normas do CNJ.

Foram apresentadas as 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, conforme art. 216-B, IV da Lei 6.015/73?

- Solicitaremos somente a certidão estadual cível, sem necessidade da certidão possessória expedida pelo fórum.

Foi apresentada a ata notarial de adjudicação compulsória com os requisitos abaixo?

- 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.

Foi apresentado o instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória?

- Os instrumentos particulares deverão estar com as firmas dos outorgantes e dos outorgados reconhecidas, por autenticidade ou semelhança, ou serem assinados eletronicamente por meio de assinaturas avançadas ou qualificadas, dispensada a participação de testemunhas instrumentárias. ART. 1013 § 1º do CNCGF/SC
 - Quando não for possível o reconhecimento das firmas dos envolvidos ou o uso das assinaturas eletrônicas, a
-

autenticidade do instrumento poderá ser apurada também pela apresentação de documentos complementares que reafirmem a vontade das partes ou, ainda, pela notificação dos envolvidos, nos termos do art. 411, inciso III, do Código de Processo Civil, sem prejuízo da análise do caso concreto pelo registrador, no exercício de sua independência e autonomia. ART. 1013 § 2º do CNCGF/SC

O instrumento (contrato de promessa de compra e venda) possui cláusula de arrependimento?

- 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. Art. 440 B do Código de Normas do CNJ.
 - Consideram-se ineficazes cláusulas de arrependimento constantes de contratos preliminares celebrados nos termos do art. 25 da Lei n. 6.766/79 e do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64. Parágrafo único do art. 1008 do CNCGF/SC.
-

Os documentos foram apresentados em formato nato-digital; assinados eletronicamente de forma qualificada ou avançada; digitalizados pelo advogado, com declaração, sob responsabilidade pessoal, de que conferem com os originais e que permanecem em sua guarda; ou desmaterializados e autenticados por tabelião de notas?

- Havendo dúvida fundada quanto ao documento digital apresentado, o oficial de registro poderá exigir a apresentação da via física deste – art. 1.016, § 2º, CNCGF/SC.
-

A desídia do requerente acarretará o arquivamento do pedido com base no art. 205 da Lei n. 6.015/73, bem como o cancelamento da prenotação.

O oficial rejeitará o pedido de adjudicação, dentre outras hipóteses, nos seguintes casos:

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

II – os instrumentos preliminares apresentados, em análise independente e autônoma, não consubstanciem o intuito das partes de transmitir o imóvel;

III – for verificado, a qualquer momento, que o requerido é pessoa relativa ou absolutamente incapaz; e IV – a indisponibilidade não for cancelada até o momento da decisão final do oficial do registro de imóveis. (Art. 1.025. do CNCGF/SC)

Os proprietários da matrícula são os promitentes vendedores no instrumento de promessa de compra e venda?

Os adquirentes estão qualificados no título com nome completo e CPF?

- Caso falte qualificação, solicitar CPF, certidão de casamento, endereço, profissão, etc.
 - É dispensável a qualificação completa do cônjuge de parte casada pelo regime da separação absoluta (total/convencional) de bens, bastando a indicação de seu nome – art. 706, §1º, CNCGF/SC.
 - Os adquirentes casados pelo regime da separação obrigatória de bens deverão ter averbado após o registro da compra e venda o regime.
-

Imóvel Rural – aquisição por estrangeiro?

Necessidade do RNM (Registro Nacional Migratório - antigo RNE - Registro Nacional do Estrangeiro) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro. Base legal: art. 62, § 2º do Decreto 9.199/2017 c/c o art. 19 da Lei 13.445/2017 e art. 10 da Lei 5.709/1971. Conforme orientação da Circular 58/2023, caso o estrangeiro more fora do país, não há necessidade do RNM.

Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m², portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.

Se o ADQUIRENTE for PESSOA JURÍDICA, observar:

Deverá constar os nomes e nacionalidade de todos os sócios, para fins de verificação do controle de aquisição de imóveis por estrangeiro (art. 822 do CNCGF), caso contrário, apresentar os documentos de alteração contratual da empresa, a fim de verificar a nacionalidade dos sócios.

A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, do Decreto nº 74.965/74, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

A aquisição dependerá da aprovação do INCRA, bem como da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente. São competentes para apreciar os projetos:

- a) o INCRA, para os de colonização;
- b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;
- c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente. Art. 822, § 2º, CNCGF/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

Analizando a matrícula, incide sobre o imóvel algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora)?

Existe autorização judicial para cancelamento prévio desses ônus?

- Os gravames judiciais, quando originários do mesmo processo que resultou na adjudicação, serão cancelados, independentemente de ordem judicial específica - art. 840, CNCGF/SC.
- Para os demais gravames, emitiremos NE informando a existência desses ônus e solicitaremos cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a carta de adjudicação, porém, mencionaremos que caso não sejam cancelados, os ônus existentes permanecerão ATIVOS - art. 840. § 3º, CNCGF/SC.

Analizando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação como: *hipoteca cedular, hipoteca de SFH, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de impenhorabilidade, averbação de indisponibilidade ou penhora da União Federal, autarquias federais (ex. INSS) ou fundações públicas federais (ex. FUNAI)?*

- Nesses casos, deverá ser solicitado o cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame.

O imóvel está descrito nos documentos exatamente como consta na matrícula?

- A critério do oficial, poderá ser praticado o ato ainda que no título haja erros materiais na descrição do imóvel em relação à matrícula, desde que não alterem a sua especialização ou causem dúvidas sobre o objeto do negócio jurídico - art. 781, CNCGF/SC.

Deve ser efetuada alguma averbação precedente ou subsequente ao registro, referente ao imóvel (p. ex. inscrição imobiliária, INCRA)?

Sendo caso de terreno de marinha, foi apresentada a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)?

Sendo imóvel rural, foram apresentados:

- CCIR
- CND de ITR
- CAR
- Certificação do INCRA

Estando apto o requerimento, o oficial expedirá notificação, a qual conterá:

I – a identificação do imóvel, o nome e CPF do requerente e do requerido;

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

a) conceda sua anuência à transmissão da propriedade;

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

e III – a advertência de que o transcurso do prazo sem manifestação poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento. (art. 1.018 do CNCGF/SC)

O consentimento expresso poderá ser manifestado pelo requerido a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida, por instrumento público ou por meio idôneo, na forma da lei, sendo dispensável a assistência de advogado para esse fim.

- A anuência também poderá ser declarada perante o oficial de registro de imóveis, na serventia, ou perante o preposto encarregado da notificação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato da notificação.

- A mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio jurídico translativo da propriedade, implicará o prosseguimento do processo extrajudicial. (art. 1.019 do CNCGF/SC).

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.

Em caso de exigência ou de rejeição do pedido, caberá suscitação de dúvida. (art. 1.024 do CNCGF/SC)

Havendo impugnação, o oficial notificará o requerente para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, se manifestar sobre a impugnação e, com ou sem manifestação, proferirá decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis. (art. 1.020 do CNCGF/SC)

Se entender viável, antes de proferir decisão, o oficial de registro de imóveis poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados.

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. 1.021 do CNCGF/SC)

Acolhida a impugnação, o oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste em 10 (dez) dias úteis; se não houver insurgência do requerente contra o acolhimento da impugnação, o processo será extinto e cancelada a prenotação. (art. 1.022 do CNCGF/SC)

No caso de recurso apresentado pelo requerido contra a rejeição da impugnação, ou na hipótese de insurgência do requerente contra o acolhimento da impugnação, os autos serão encaminhados ao juiz de registros públicos para decisão sobre a impugnação. (art. 1.023 do CNCGF/SC)

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

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

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

A guia ITBI somente deverá ser solicitada após a fase de intimação/impugnação.

Confirmar pagamento no site da PMJ.

Caso o ITBI conste como parcelado, apresentar certidão de quitação do imposto, conforme § 7º do art. 8º da LC Municipal nº 326/2010. Sem a quitação total não é possível o registro.

Emolumentos (Artigo 85 do Regimento de Emolumentos):

Processamento – 50% do previsto no item 2.2 da Tabela III

Registro – 100% do previsto no item 2.2 da Tabela III

Obs: Em caso de cancelamento de protocolo por desistência do usuário: será cobrado o processamento (50%) + cancelamento do protocolo.