



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC

Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

(Art. 1008 a 1.026 do CNCGFE/SC)

Art. 1.008. Os promitentes compradores, promitentes vendedores, promitentes permutantes, seus cessionários e sucessores podem exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda ou permuta, conforme o disposto no instrumento preliminar, desde que dele não conste cláusula de arrependimento; e, se houver recusa, requerer a adjudicação do imóvel perante o registro de imóveis competente, sem prejuízo da via jurisdicional.

Parágrafo único. 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.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. Em atenção ao artigo 1.015 do CNCGJ/SC, o **requerimento de instauração do processo de adjudicação** compulsória atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil, bem como indicará:

I – a **qualificação e endereço do requerente e do requerido**, nos termos do art. 287 deste Código de Normas;

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 arrependimento 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.

§ 1º O requerimento inicial será **instruído, necessariamente, por ata notarial e pelo instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória**.

§ 2º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruirão, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

2. Se o pedido for formalizado por meio digital, os documentos devem ser:

I – apresentados em formato nato-digital;

II – assinados eletronicamente de forma qualificada ou avançada;

III – digitalizados, pelo advogado, com declaração, sob sua responsabilidade pessoal, de que conferem com os originais e que permanecem em sua guarda; ou

IV – desmaterializados e autenticados por tabelião de notas.

Observação: Art. 1.017. O oficial analisará, em 10 (dez) dias úteis, os documentos, emitindo nota



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC

Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

devolutiva para indicar, de forma fundamentada, as exigências e esclarecimentos que se façam necessários, designando o prazo de 10 (dez) dias úteis para o requerente.

§ 1º Retomado o procedimento, o oficial terá 10 (dez) dias úteis para analisar se as exigências foram cumpridas integralmente e prestados os esclarecimentos necessários, deflagrando a fase notificatória caso não haja novas exigências ou esclarecimentos.

§ 2º **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.

3. Estando **apto o requerimento, o oficial expedirá notificação**, em atenção ao artigo 1.018 do CNCJ/SC;

4. Art. 1.020. **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.

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

5. Art. 1.021. **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.

6. Art. 1.022. **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.

7. Art. 1.023. 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**.

§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.

8. Art. 1.024. **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.

Parágrafo único. Em caso de exigência ou de rejeição do pedido, caberá suscitação de dúvida.

9. Art. 1.025. **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;



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC

Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

e

IV – a indisponibilidade não for cancelada até o momento da decisão final do oficial do registro de imóveis.

10. Art. 1.026. **Deferida a adjudicação, satisfeitos os tributos, e não havendo exigências complementares para o registro, o oficial procederá, em até 5 (cinco) dias úteis, ao registro da transferência** do domínio em nome do promitente comprador, promitente permutante ou seus cessionários ou sucessores.

§ 1º É facultado ao requerente solicitar o registro dos instrumentos preliminares de forma a publicizar a cadeia contratual.

§ 2º O deferimento da adjudicação independe da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor, cessionários ou sucessores.

11. **Caso seja necessário averbar a atualização da especialidade objetiva** (localização do terreno ou o número da inscrição imobiliária), em atenção ao artigo 701 do CNCJ/SC, na **matrícula de imóvel urbano**, apresentar: **mapa/memorial descritivo** expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Obras.

Observação n. 1: Para solicitar o mapa de localização deve ser apresentada a certidão de inteiro teor da matrícula que pode ser solicitada diretamente no Balcão deste Cartório ou via central eletrônica no <https://registradores.onr.org.br/>.

Observação n. 2: Caso necessite de inserção de medidas e confrontações em atenção ao artigo 176 e 225 da Lei 6.015/1973, deve ser observados os requisitos do checklist de Retificação Extrajudicial.

12. **Caso seja necessário averbar a atualização da especialidade objetiva** (localização, CCIR, ITR, CAR), em atenção ao artigo 701 do CNCJ/SC, na **matrícula de imóvel rural**, apresentar: **CCIR – INCRA;** Prova de quitação do **ITR** dos últimos 5 (cinco) exercícios financeiros – CND relativa ao ITR, e, Recibo de inscrição no **CAR – Cadastro Ambiental Rural**.

Observação: Caso necessite de inserção de medidas e confrontações em atenção ao artigo 176 e 225 da Lei 6.015/1973, deve ser observados os requisitos do checklist de Retificação Extrajudicial.

4. **Caso seja necessário a averbação da especialidade subjetiva, apresentar a cópia dos documentos de identificação pessoal pertinente, em atenção ao artigo 706 e 713 do CNCJ/SC.**

**EMOLUMENTOS DEVIDOS PARA RECONHECIMENTO E REGISTRO DA ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

De acordo com o art. 85 da Lei Complementar n. 755/2019 do Estado de Santa Catarina:

* Para **o processo administrativo** adjudicação compulsória realizado na via extrajudicial serão devidos emolumentos correspondentes à metade dos valores previstos a título de emolumentos no item 2.2 da Tabela III - Atos do Oficial de Registro de Imóveis.

* Para o **registro**, após todas formalidades cumpridas e estando apto, a cobrança se dá com base no item 2.2, e para atos de avreração de especialidade objetiva ou subjetiva de acordo com o item 2.1, ambos da Tabela III - Atos do Oficial de Registro de Imóveis.

Observação: o custo de notificações e editais ficarão à expensas do requerente.