



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

PROVIMENTO Nº 29/2023 - CGJ

Processo nº 8.2023.0010/002515-2.

ÁREA NOTARIAL e REGISTRAL.

AGENDA 2030/ONU: ODS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis.

Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas – Regulamenta o procedimento registral de adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão ou de promessa de cessão quitadas e as atas notariais, orientando sobre a cobrança de emolumentos.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR GIOVANNI CONTI, CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a necessidade de orientação normativa quanto a forma de cumprimento do artigo 216-B da Lei n.º 6.015/73, criado pela Lei n.º 14.382/22, bem como respaldo na definição da forma adequada de incidência dos emolumentos sobre a situação enfrentada na atividade notarial e registral para uma absoluta eficácia do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial;

CONSIDERANDO a necessidade de incluir o Título XXII – Da Adjudicação Compulsória, Capítulo I - Das Disposições Gerais, no Livro V do Registro de Imóveis, e alterar o inciso VI do art. 826 e incluir a seção I ao capítulo III, Título III do Livro VI do Tabelionato de Notas, acrescentando-se o art. 917-A e art. 917-B, na Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR;

CONSIDERANDO o disposto no art. 1º, parágrafo único da Lei Federal de Emolumentos n.º 10.169/2000;

CONSIDERANDO que o Conselho Nacional de Justiça pelo Provimento n.º 65/2017 regrou o procedimento registral da usucapião, a ata notarial e suas respectivas cobranças de emolumentos, tendo a ata notarial para fins de adjudicação compulsória as mesmas características da escritura pública definitiva de compra e venda, exigindo o exame de outros requisitos pelo Tabelião de Notas; e

CONSIDERANDO que compete à Corregedoria-Geral da Justiça orientar, fiscalizar e regulamentar os procedimentos nos Serviços Notariais e de Registro (art. 236, § 1º, da Constituição Federal) enquanto não houver regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça;

PROVÊ:

Art. 1º - Fica criado o Título XXII – Da Adjudicação Compulsória, Capítulo I - Das Disposições Gerais, no Livro V do Registro de Imóveis, na Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR, com a seguinte redação:

TÍTULO XXII
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 809-A – Sem prejuízo da via jurisdicional, o procedimento visando à adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão quitadas, poderá ser efetivado extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste Provimento.

Art. 809-B - 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, do qual constará a identificação do imóvel, com número da matrícula, da transcrição ou da inscrição, o nome e a qualificação completa do promitente comprador (nome, nacionalidade, profissão, CPF, RG, estado civil, regime de bens do casamento, qualificação completa do cônjuge ou companheiro, se for o caso, domicílio e residência) ou de seus sucessores, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – via original do instrumento de promessa de compra e venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão quitadas e preferencialmente com firmas reconhecidas, 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 da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias, 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), que poderá ser apresentado no Ofício de Registro de Imóveis e não necessariamente quando da lavratura da ata notarial;

VI - procuração com poderes específicos;

VII – declaração do interessado, sob as penas da lei, indicando (i) não haver processo judicial discutindo a questão, (ii) nem ter ocorrido a cessão do seu direito para terceiro e (iii) que o preço foi pago integralmente;

VIII - histórico da cadeia dos negócios jurídicos firmados, indicando quais foram os instrumentos, datas, valores, formas de transmissão e existência ou não de cláusula de arrendimento, indicando para cada instrumento as pessoas envolvidas, o que se estende aos cônjuges e companheiros;

IX - as razões da impossibilidade da formalização do negócio jurídico por instrumento público até então, indicando a menção ao inadimplemento caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena, bem como as tentativas feitas para a obtenção desse título, seja particular ou de forma pública;

X – prova da regularidade fiscal do imóvel (IPTU/ITR);

XI - pedido para que o promitente vendedor ou promitente comprador, se for o caso, seja notificado para adotar as providências necessárias para formalização do título translativo no prazo de 15 (quinze) dias úteis, mencionando em qual Tabelionato de Notas o notificado deverá comparecer em caso de concordância com o pedido a fim de outorgar a escritura pública definitiva;

XII - pedido para que, ao final, possa ser registrada a adjudicação compulsória extrajudicial transferindo a propriedade plena do imóvel, uma vez atendidas as exigências legais.

Art. 809-C – Recebido pelo Oficial do Registro de Imóveis, o promitente vendedor ou promitente comprador, se for o caso, será notificado para que adote as providências necessárias à formalização do título translativo no prazo de 15 (quinze) dias úteis, ou para que, no mesmo prazo, manifeste, perante o Oficial do Registro de Imóveis, oposição fundamentada ao procedimento, devendo ser mencionado na notificação em qual Tabelionato de Notas o notificado deverá comparecer em caso de concordância com o pedido a fim de outorgar a escritura pública definitiva.

§1º - A notificação extrajudicial será dirigida ao endereço fornecido pelo requerente, que poderá ser o endereço constante do registro imobiliário ou qualquer outro indicado expressamente pelo interessado.

§2º -Estando o notificado em local ignorado, incerto ou inacessível, a notificação será efetuada mediante edital, publicado em jornal local, onde houver, ou de forma eletrônica, com o mesmo prazo fixado no *caput*.

Art. 809-D – Transcorrido o prazo sem manifestação de oposição e sem que o notificado tenha adotado as providências necessárias para a formalização do título translativo, ficará configurada a sua anuência tácita.

§ 1º - O transcurso do prazo sem a manifestação de oposição e, conseqüentemente, a prova do inadimplemento, se dará através do alcance de certidão expedida pelo Registro de Imóveis incumbido da notificação, de modo a certificar que não houve a apresentação de oposição do notificado no prazo legal. Neste caso, caberá ainda ao requerente declarar, sob as penas da lei, não ter tomado conhecimento de oposição por qualquer outro meio admitido em Direito.

§ 2º - A certidão emitida pelo Registrador de Imóveis, que provará a inércia do notificado relativamente à formalização do título translativo, dará ensejo à lavratura da ata notarial pelo Tabelião de Notas indicado na notificação prevista no artigo 809-C deste Provimento, na forma do que prevê o inciso III do artigo 216-B da Lei 6.015/73.

Art. 809-E- Não é condição para o processamento do pedido o prévio registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda.

Parágrafo único - O Registrador, quando do conhecimento do documento mencionado no *caput*, realizará averbação para materializar sua existência na matrícula, objetivando a correta escrituração da transmissão da propriedade posteriormente.

Art. 809-F- A prova do adimplemento da obrigação do promissário comprador, conferindo-lhe a pretensão de adquirir a propriedade do imóvel, e a regular constituição em mora do promitente vendedor, são condições imprescindíveis para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

Art. 809-G - O pedido será autuado pelo Registrador de Imóveis, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Art. 809-H - Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 809-I - A comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor não é condição para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

Art. 809-J - À vista dos documentos a que se refere o artigo 809-B desta CNNR, o Oficial de 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. 809-K - Rejeitado o pedido, poderá o interessado requerer a instauração do procedimento de dúvida, nos termos da Lei.

Art. 809-L - A rejeição do pedido não impede o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória.

Art. 809-M - O registro da adjudicação compulsória extrajudicial de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I - do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, devidamente quitado;

II - da prova de quitação do Imposto Territorial Rural - ITR;

III - de certificação do Incra que ateste que o polígono objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n.º 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 809-N - Quando do protocolo do pedido de processamento da Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis, serão cobrados emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na Tabela de Emolumentos para o registro. Deferido o pedido, serão lançados os emolumentos dos outros 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e mais um registro integral com valor declarado.

§1º - Os percentuais referidos no *caput* tomarão por base o valor venal do imóvel relativo à avaliação fiscal constante da guia de pagamento do ITBI.

§2º - Os valores dos emolumentos cobrados a título de processamento, mencionados no *caput* deste artigo, não se confundem com os emolumentos do registro propriamente dito, em caso de deferimento do pedido de Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

Art. 2º - Cria a Seção I ao Capítulo III, Título III do Livro VI do Tabelionato de Notas, na Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNNR, acrescentando-se o artigo 917-A e inciso I e o artigo 917-B e parágrafos 1º, 2º e 3º, com a seguinte redação:

SEÇÃO I

ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 917-A - A ata notarial de adjudicação compulsória, além dos requisitos do artigo anterior, deverá conter:

I - 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, bem como os dados da guia de avaliação do imposto de transmissão;

Art. 917-B - Enquanto não for editada legislação específica sobre a fixação de emolumentos, as atas notariais para o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial serão consideradas ato com conteúdo financeiro, devendo a cobrança dos emolumentos observar o "Item 1.i" e "Observações 1" da Tabela de Emolumentos.

§ 1º - Será apresentada a guia do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis com avaliação do bem pela Secretaria da Fazenda, a qual servirá como base de cálculo dos emolumentos;

§ 2º - O Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis será recolhido por ocasião da lavratura da Ata Notarial ou do Registro, a critério do usuário;

§ 3º - Serão cobrados, ainda, emolumentos referentes ao item 8 da Tabela de Emolumentos, por se tratar de escritura pública relativa a imóvel.

Art. 3º - Este provimento entrará em vigor no primeiro dia útil seguinte à data de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico, revogando-se as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE.

CUMPRA-SE.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

DESEMBARGADOR GIOVANNI CONTI,
Corregedor-Geral da Justiça.



Documento assinado eletronicamente por **Giovanni Conti, Corregedor-Geral da Justiça**, em 14/09/2023, às 12:39, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **5759222** e o código CRC **A782AD81**.