



NOTA CONJUNTA DE DIRETORIA Nº 01/2023

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: ORIENTAÇÕES PARA NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR

CONSIDERANDO que o Registrador de Imóveis da Circunscrição do imóvel é o competente para o processamento do procedimento de adjudicação compulsória o qual inicia com a notificação extrajudicial do devedor (promitente vendedor, promitente comprador, cessionários, etc.), sendo-lhe facultado delegar apenas a diligência de notificação ao Registrador de Títulos e Documentos;

CONSIDERANDO que o notificado terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da notificação extrajudicial para se manifestar;

CONSIDERANDO que, no caso de o devedor notificado adimplir a obrigação qualquer tabelião de notas em Território Nacional poderá lavrar a escritura pública para a transmissão da propriedade, e, no caso de não se manifestar, restando caracterizado o inadimplemento da obrigação, o tabelião poderá lavrar a ata notarial;

CONSIDERANDO o objetivo de prestar o serviço extrajudicial com segurança, celeridade e de modo uniforme;

A Associação dos Notários e Registradores do Rio Grande do Sul (ANOREG/RS), o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul (IRIRGS) e o Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio Grande do Sul, com o objetivo de orientar e padronizar a prestação dos serviços registrares e notariares no Estado do Rio Grande do Sul, **SUGEREM** aos seus Associados o que segue:

1. Que o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial *inicie no Registro de Imóveis* com o *protocolo* e a *autuação* do respectivo requerimento (petição inicial), firmado pelo advogado assistente, **contendo o pedido de notificação extrajudicial a ser dirigida a quem deve outorgar a escritura pública ou recebê-la**, para que assim o faça, devidamente acompanhado da promessa de compra e venda e/ou de cessão e/ou de sucessão, bem como em qual tabelionato o notificado deverá comparecer em caso de concordância com o pedido.
2. A prova da quitação e a regular constituição em mora do promitente vendedor ou comprador, a depender no caso, são condições imprescindíveis para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.
3. **Não havendo manifestação do notificado**, o Oficial certificará que ficou caracterizado o inadimplemento e, de posse desta certidão, poderá o promitente vendedor ou comprador, **solicitar ao Tabelião a lavratura da ata notarial** de que trata o inciso III do artigo 216-B da LRP para dar prosseguimento ao rito do procedimento.
4. **Notificado expressamente concorde com o pedido**, caberá ao Registrador conceder o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a lavratura da escritura pública de efetivação da promessa de compra e venda com a transmissão da propriedade plena do imóvel, podendo ser prorrogado o prazo



mediante pedido justificado dos interessados, suspendendo-se o procedimento e a sua prenotação até a conclusão das formalidades legais e da apresentação no protocolo da referida escritura pública.

- Os Tabeliães de Notas poderão receber previamente os documentos para encaminhamento do instrumento a ser realizado no futuro, que poderá ser a escritura pública para a transmissão da propriedade (havendo acordo) ou a ata notarial (quando constituída em mora o notificado), fornecendo um comprovante sobre o encaminhamento para que conste na notificação.
- No anexo deste comunicado são disponibilizadas duas minutas de notificações elaboradas nos termos da presente orientação: uma para o caso em que o notificado resida na mesma comarca da situação do imóvel e outra para o caso em que o notificado resida em outra comarca.

Porto Alegre, 02 de março de 2023.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – ANOREG-RS

João Pedro Lamana Paiva

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

Sérgio Merßerschmidt

INSTITUTO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DO RIO GRANDE DO SUL – IRIRGS

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL

José Flávio Bueno Fischer



ANEXO I
SUGESTÃO DE MINUTA
NOTIFICAÇÃO
Notificado com residência na mesma comarca

Na qualidade de Oficial do Registro de Imóveis da, de acordo com as atribuições conferidas pelo inciso II do artigo 216-A da Lei Federal nº 6.015/73, venho proceder a esta NOTIFICAÇÃO para que o....., tomem ciência do pedido de ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL (**protocolo nº de**) formulado por, inscrito no CPF sob nº, referente ao apartamento n.ºdo Edifício, localizado na n.º, no BAIRRO desta Capital (Matrícula nº do Livro 2 - Registro Geral) **do qual comprovou ser (titular os direitos e ações OU do direito real de aquisição (em virtude de CONTRATO PARTICULAR DE (promessa de compra e venda ou cessão de direitos) firmado com Vossa Senhoria em (cópia anexa), nos termos dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.**

Declara o Requerente que, após a quitação do preço não teve êxito em contatar Vossa Senhoria para que outorgasse a escritura pública de efetivação da (promessa ou cessão), título este cujo registro lhe conferirá a aquisição da plena propriedade do supramencionado imóvel, nos termos do § 1º do artigo 1.245 do Código Civil.

Informo, por oportuno, que nos termos do inciso II do artigo 216-B da Lei Federal nº 6.015/73, Vossa Senhoria dispõe do prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do primeiro dia útil subsequente ao recebimento desta, para manifestação de concordância com o pedido ou para efetuar qualquer ressalva, óbice ou oposição acerca do conteúdo desta notificação, sendo que **a não manifestação no prazo acima referido importará em concordância** com o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel supramencionado.

Dita manifestação poderá ocorrer de duas formas:

- mediante o comparecimento de Vossa Senhoria no Tabelionato de Notas desta Capital, localizado na Rua nº- Bairro, nesta Capital, das 9h às 17h, uma vez que este foi o Serviço Notarial escolhido pelo requerente para a lavratura da escritura pública, sendo que o **Tabelião de Notas deverá imediatamente comunicar por e-mail o seu comparecimento a este Serviço Registral**, sob pena de sua aquiescência não ficar caracterizada;

OU

- mediante o comparecimento de Vossa Senhoria na sede deste Serviço de Registro de Imóveis da, localizado na Rua nº- Bairro, nesta Capital, das 9h às 17h, ocasião na qual receberá orientações sobre como proceder para assinar a escritura pública de efetivação da promessa de compra e venda.

Observo que sua manifestação de concordância com o pedido não importará em Vossa Senhoria ter de arcar com qualquer valor relativo à lavratura da escritura e seu respectivo registro, sendo estes valores suportados exclusivamente pelo requerente.

Finalmente ressalto que a não manifestação no prazo supramencionado importará na lavratura de Ata Notarial de Adjudicação Compulsória Extrajudicial a qual, acompanhada dos demais documentos e certidões exigidos pelo artigo 216-B da Lei Federal nº 6.015/73, poderá resultar no seu registro e consequente transmissão efetiva da propriedade do imóvel para o requerente (nome e CPF).

Porto Alegre, ... de ... de 20....

Registrador

.....(CPF n.º

Rua Presidente Castelo Branco n.º

Bairro.....-RS CEP



ANEXO II SUGESTÃO DE MINUTA NOTIFICAÇÃO Notificado que reside em outra comarca

Na qualidade de Oficial do Registro de Imóveis da, de acordo com as atribuições conferidas pelo inciso II do artigo 216-A da Lei Federal nº 6.015/73, venho proceder a esta NOTIFICAÇÃO para que o....., tomem ciência do pedido de ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL (**protocolo nº de**) formulado por, inscrito no CPF sob nº, referente ao apartamento n.ºdo Edifício, localizado na n.º, no BAIRRO desta Capital (Matrícula nº do Livro 2 - Registro Geral) **do qual comprovou ser (titular os direitos e ações OU do direito real de aquisição (em virtude de CONTRATO PARTICULAR DE (promessa de compra e venda ou cessão de direitos) firmado com Vossa Senhoria em (cópia anexa), nos termos dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.**

Declara o Requerente que, após a quitação do preço não teve êxito em contatar Vossa Senhoria para que outorgasse a escritura pública de efetivação da (promessa ou cessão), título este cujo registro lhe conferirá a aquisição da plena propriedade do supramencionado imóvel, nos termos do § 1º do artigo 1.245 do Código Civil.

Informo, por oportuno, que nos termos do inciso II do artigo 216-B da Lei Federal nº 6.015/73, Vossa Senhoria dispõe do prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do primeiro dia útil subsequente ao recebimento desta, para manifestação de concordância com o pedido ou para efetuar qualquer ressalva, óbice ou oposição acerca do conteúdo desta notificação, sendo que **a não manifestação no prazo acima referido importará em concordância** com o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel supramencionado.

Dita manifestação deverá ocorrer mediante o comparecimento de Vossa Senhoria diretamente no ... Tabelionato de Notas da sua cidade, localizado na Rua nº- Bairro, das 9h às 17h, uma vez que este foi o Serviço Notarial escolhido pelo requerente para a lavratura da escritura pública, a qual se dará de forma virtual, sendo que o **Tabelião de Notas deverá imediatamente comunicar por e-mail o seu comparecimento a este Serviço Registral**, sob pena de sua aquiescência não ficar caracterizada;

Caso deseje algum esclarecimento deste Registro de Imóveis poderá entrar em contato pelo telefone..... e pelo e-mail

Observo que sua manifestação de concordância com o pedido não importará em Vossa Senhoria ter de arcar com qualquer valor relativo à lavratura da escritura e seu respectivo registro, sendo estes valores suportados exclusivamente pelo requerente.

Finalmente ressalto que a não manifestação no prazo supramencionado importará na lavratura de Ata Notarial de Adjudicação Compulsória Extrajudicial a qual, acompanhada dos demais documentos e certidões exigidos pelo artigo 216-B da Lei Federal nº 6.015/73, poderá resultar no seu registro e consequente transmissão efetiva da propriedade do imóvel para o requerente (nome e CPF).

Porto Alegre, de de 2023.

Registrador

.....(CPF n.º

Rua Presidente Castelo Branco n.º

Bairro

.....-RS

CEP