

FORMULÁRIO DE COLETA DE DADOS - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
EXTRAJUDICIAL

Cartório de Notas:

Data: ____/____/____

1. DADOS DO(S) REQUERENTE(S) (PROMITENTE COMPRADOR/CESSIONÁRIO)

Requerente 1:

• Nome Completo:

• Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____

• Regime de Bens (se casado):

• Profissão:

• RG: _____ Órgão Expedidor: _____ UF: _____

• CPF: _____

• Data de Nascimento: ____/____/____

• Endereço Completo:

• CEP: _____ Cidade/UF: _____

• Telefone: _____ E-mail: _____

Requerente 2 (se houver):

• Nome Completo:

• Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____

• Regime de Bens (se casado):

• Profissão:

• RG: _____ Órgão Expedidor: _____ UF: _____

• CPF: _____

• Data de Nascimento: ____/____/____

• Endereço Completo:

• CEP: _____ Cidade/UF: _____

• Telefone: _____ E-mail: _____

2. DADOS DO(S) REQUERIDO(S) (PROMITENTE VENDEDOR/CEDENTE)

Requerido 1:

• Nome Completo:

• Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____

• Profissão:

• RG: _____ CPF: _____

• Endereço Completo:

• CEP: _____ Cidade/UF: _____

• Telefone: _____ E-mail: _____

Situação do Requerido:

() Localizado e notificado

() Não localizado

() Falecido - Sucessores: _____

Requerido 2 (se houver):

• Nome Completo:

• Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____

• Profissão:

• RG: _____ CPF: _____

• Endereço Completo:

• CEP: _____ Cidade/UF: _____

• Telefone: _____ E-mail: _____

3. DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA ADJUDICAÇÃO

• Endereço Completo:

• CEP: _____ Cidade/UF: _____

• Matrícula nº: _____ CRI: _____

• Área Total: _____ m²

• Tipo de Imóvel: () Urbano () Rural

• Destinação Atual: () Residencial () Comercial () Terreno () Outro: _____

Confrontações:

• Norte:

• Sul:

• Leste:

• Oeste:

4. INFORMAÇÕES SOBRE O CONTRATO/NEGÓCIO JURÍDICO

Tipo de Contrato:

- ☐ Promessa/Compromisso de Compra e Venda
- ☐ Cessão de Direitos sobre Promessa de Compra e Venda
- ☐ Instrumento Particular
- ☐ Escritura Pública
- ☐ Outro: _____

Dados do Contrato:

- Data de Assinatura: ____/____/____
- Valor Total Pactuado: R\$ _____
- Cartório (se escritura pública): _____
- Livro: _____ Folha: _____ Data: ____/____/____
- Registro no CRI: ☐ Sim - Matrícula nº _____ AV. _____ ☐ Não registrado

O contrato contém:

- ☐ Cláusula de irrevogabilidade/irretratabilidade
- ☐ Imissão provisória na posse
- ☐ Cláusula resolutiva expressa
- ☐ Pacto comissório
- ☐ Arrependimento

5. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Pagamento do Preço:

- Valor Total Pago: R\$ _____
- Forma de Pagamento: _____
- Data(s) do(s) Pagamento(s): _____

Outras Obrigações Assumidas pelo Promitente Comprador:

- ☐ Pagamento de impostos (IPTU/ITR)
- ☐ Pagamento de taxas condominiais
- ☐ Realização de benfeitorias
- ☐ Outros: _____

Comprovação:

- ☐ Recibos anexos
- ☐ Extratos bancários
- ☐ Comprovantes de transferência
- ☐ Declaração de testemunhas
- ☐ Outros: _____

6. POSSE DO IMÓVEL

- O promitente comprador está na posse do imóvel? () Sim () Não
 - Data de imissão na posse: ____/____/____
 - Tipo de posse: () Direta () Indireta
 - Benfeitorias realizadas:
-

7. TENTATIVAS DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO

Notificações Extrajudiciais:

- Data da 1ª Notificação: ____/____/____
- Forma: () Cartório () Correios () E-mail () Outra: _____
- Resultado: () Recebida () Não recebida () Recusa

- Data da 2ª Notificação: ____/____/____
- Forma: () Cartório () Correios () E-mail () Outra: _____
- Resultado: () Recebida () Não recebida () Recusa

Outras Tentativas:

- Contatos telefônicos/pessoais: _____
 - Resultado: _____
-

8. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Documentos que serão apresentados:

- () Certidão atualizada da matrícula do imóvel (máximo 30 dias)
 - () Contrato original (promessa/compromisso de compra e venda ou cessão)
 - () Comprovantes de pagamento integral do preço
 - () Comprovantes de pagamento de IPTU/ITR
 - () Comprovantes de pagamento de taxas condominiais (se aplicável)
 - () Certidões pessoais negativas do promitente comprador:
 - () Distribuidores cíveis (Justiça Estadual)
 - () Distribuidores cíveis (Justiça Federal)
 - () Certidão de protestos
 - () Certidão de falência e concordata
 - () Certidão de ônus reais do imóvel
 - () CND do imóvel (IPTU/ITR)
 - () Notificações extrajudiciais enviadas ao promitente vendedor
 - () Comprovantes de tentativas de contato
 - () Declaração de posse mansa e pacífica
 - () Fotografias do imóvel
 - () Comprovantes de benfeitorias realizadas
 - () Outros:
-

9. ANUÊNCIA DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO DO REQUERENTE

- O requerente é casado ou vive em união estável? () Sim () Não

Se sim:

- Nome do cônjuge/companheiro:

- Declara anuência ao pedido? () Sim () Não

10. REPRESENTAÇÃO

Advogado:

- Nome:

- OAB: _____ UF: _____

- Endereço:

- Telefone: _____ E-mail: _____

11. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Declaro que as informações prestadas são verdadeiras.

_____, ____ de _____ de _____

Assinatura do Requerente

REQUERIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR TABELIÃO DE NOTAS DO _____ OFÍCIO
DE NOTAS DA COMARCA DE _____/____

[NOME COMPLETO DO REQUERENTE], [nacionalidade], [estado civil], [regime de bens, se casado], [profissão], portador do RG nº [número] [órgão expedidor]/[UF] e inscrito no CPF sob nº [número], residente e domiciliado na [endereço completo],

[NOME DO CÔNJUGE, se casado ou em união estável], [qualificação completa do cônjuge], por seu advogado que esta subscreve (procuração anexa), com endereço profissional na [endereço do advogado], onde receberá intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Senhoria, com fundamento no artigo 1.418 do Código Civil c/c artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e nos Provimentos nº 65/2017 e 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, requerer a LAVRATURA DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

I - DOS FATOS

1. Em [data], o(a) Requerente celebrou com [nome completo do promitente vendedor], [qualificação], [TIPO DE CONTRATO: promessa/compromisso de compra e venda / cessão de direitos] do imóvel situado na [endereço completo do imóvel], com área de [área] m², registrado sob Matrícula nº [número] no [nome do Cartório de Registro de Imóveis].
2. O referido contrato foi celebrado [forma: mediante escritura pública lavrada no ____ Ofício de Notas, Livro __, Folha __, em __/__/____ / mediante instrumento particular], tendo sido [registrado/averbado na matrícula do imóvel sob nº AV.____ / não registrado no Cartório de Registro de Imóveis].
3. Cláusula de Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O contrato contém expressa cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, conferindo ao promitente comprador o direito de adjudicar compulsoriamente o imóvel mediante o integral cumprimento de suas obrigações, nos termos do art. 1.418 do Código Civil.
4. Valor e Forma de Pagamento: O valor total ajustado foi de R\$ [valor] ([valor por extenso] reais), sendo que o(a) Requerente efetuou o pagamento integral do preço na(s) seguinte(s) forma(s):
 - [Detalhar todas as parcelas, datas, valores e formas de pagamento]
 - [Ex: "Entrada de R\$ ____, paga em __/__/____ mediante transferência bancária"]
 - [Ex: "Parcelas mensais de R\$ ____, pagas de __/__/____ a __/__/____"]
5. Cumprimento das Obrigações: O(a) Requerente cumpriu integralmente todas as obrigações contratuais assumidas, incluindo:
 - Pagamento do preço integral
 - Pagamento de impostos (IPTU/ITR) desde [data]
 - [Se aplicável: Pagamento de taxas condominiais]
 - [Se aplicável: Realização de benfeitorias no valor de R\$ ____]
6. Imissão na Posse: O(a) Requerente foi imitido(a) na posse do imóvel em [data], exercendo-a de forma mansa, pacífica, contínua e ininterrupta até a presente data, conforme comprovam os documentos anexos (contas de consumo, comprovantes de IPTU, declaração de vizinhos, fotografias).
7. Recusa do Promitente Vendedor: Não obstante o integral cumprimento das obrigações pelo(a) Requerente, o promitente vendedor [nome] recusa-se

injustificadamente a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, conforme demonstram:

- Notificação extrajudicial datada de [data], entregue em [data] [AR anexo]
- [Se houver: Segunda notificação datada de [data], entregue em [data]]
- [Descrever outras tentativas de contato e seus resultados]

8. [Alternativa 1 - Se o promitente vendedor não foi localizado]: Foram realizadas todas as diligências cabíveis para localização do promitente vendedor, incluindo:

- Tentativas no endereço constante do contrato
- Consulta a órgãos públicos
- Pesquisas em sistemas de localização
- Sem êxito na localização, conforme demonstram os documentos anexos.

9. [Alternativa 2 - Se o promitente vendedor faleceu]: O promitente vendedor [nome] faleceu em [data], conforme certidão de óbito anexa. Foram realizadas diligências para localização de eventuais sucessores, [resultado das diligências].

10. Situação Registral Atual: Conforme certidão atualizada da matrícula do imóvel (anexa), expedida em [data], o imóvel encontra-se [livre de ônus / com os seguintes ônus: _____], constando como proprietário registral [nome do proprietário registral / promitente vendedor].

11. O(a) Requerente preenche todos os requisitos para a adjudicação compulsória, quais sejam:

- Existência de promessa/compromisso de compra e venda ou cessão de direitos
- Cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade (ou equivalente que confira direito à adjudicação)
- Cumprimento integral de todas as obrigações pelo promitente comprador
- Recusa injustificada ou impossibilidade de outorga da escritura definitiva pelo promitente vendedor

II - DO DIREITO

12. O instituto da adjudicação compulsória encontra-se previsto no artigo 1.418 do Código Civil, que assim dispõe:

"Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel."

13. A Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil) introduziu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), permitindo procedimentos extrajudiciais perante Tabeliães de Notas, incluindo a adjudicação compulsória.

14. O Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, com as alterações introduzidas pelo Provimento nº 149/2023, regulamenta os procedimentos de jurisdição voluntária perante os Tabelionatos, incluindo expressamente a adjudicação compulsória em seu artigo 1º.

15. A jurisprudência dos Tribunais Superiores consolidou o entendimento de que, preenchidos os requisitos legais (contrato com cláusula de irrevogabilidade, cumprimento das obrigações pelo promitente comprador e recusa do promitente vendedor), o direito à adjudicação é autoaplicável, independentemente de nova manifestação de vontade do promitente vendedor:

"O compromisso de compra e venda, desde que comprovado o pagamento integral do preço, confere ao promitente-comprador direito real oponível a terceiros, inclusive o direito à adjudicação compulsória." (STJ, REsp 1.239.850/DF)

16. A adjudicação compulsória constitui direito potestativo do promitente comprador que cumpriu suas obrigações, não dependendo da aquiescência do promitente vendedor, conforme consagrado pela doutrina e jurisprudência pátrias.

17. Nos termos do art. 216-A, § 2º, da Lei nº 6.015/73, o procedimento extrajudicial pode ser realizado perante o Tabelião de Notas, desde que não haja oposição de qualquer interessado.

18. O(a) Requerente apresenta todos os documentos necessários à comprovação do direito pleiteado, conforme exigido pela legislação e pelos Provimentos do CNJ, notadamente:

- Contrato de promessa de compra e venda ou cessão de direitos
- Comprovantes do pagamento integral do preço
- Comprovantes do cumprimento de todas as obrigações contratuais
- Certidão atualizada da matrícula do imóvel
- Notificações extrajudiciais enviadas ao promitente vendedor
- Certidões negativas pessoais

19. A via extrajudicial mostra-se adequada e preferível no presente caso, por razões de:

- Celeridade: O procedimento extrajudicial é significativamente mais rápido
- Economia processual: Evita-se o ajuizamento de ação judicial
- Segurança jurídica: O procedimento segue rigoroso controle notarial e registral
- Consensualidade: Inexiste litígio ou oposição manifesta

20. O(a) Requerente está quite com todas as obrigações fiscais relativas ao imóvel, conforme demonstram as certidões negativas de débitos anexas.

III - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a Vossa Senhoria:

- a) O recebimento do presente requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial;
- b) A lavratura de ATA NOTARIAL para fins de adjudicação compulsória do imóvel descrito, nos termos do artigo 384 do Código de Processo Civil c/c artigo 216-A da Lei nº 6.015/73;

c) A notificação do promitente vendedor [nome completo] [e seus sucessores, se for o caso], no endereço [endereço] [e/ou nos endereços localizados através de diligências], para que, no prazo de 15 (quinze) dias, manifeste eventual oposição ao pedido, na forma do art. 216-A, § 2º, da Lei nº 6.015/73;

d) [Se o promitente vendedor não foi localizado]: Subsidiariamente, caso não seja possível a localização do promitente vendedor nos endereços conhecidos, seja determinada a publicação de edital em jornal de grande circulação e no Diário Oficial, concedendo prazo para manifestação;

e) A notificação da Fazenda Pública Municipal para ciência do ato, considerando os eventuais reflexos fiscais;

f) Sejam solicitadas as seguintes certidões complementares (caso não anexadas):

- Certidão de ônus reais do imóvel (atualizada - máximo 30 dias)
- Certidões dos distribuidores cíveis das Justiças Estadual e Federal
- Certidão de protestos
- Certidão de falência e concordata
- Certidões fiscais negativas do imóvel (IPTU/ITR)

g) Após o cumprimento de todas as exigências legais e transcorrido o prazo sem oposição, seja lavrada a ATA NOTARIAL reconhecendo a adjudicação compulsória do imóvel em favor do(a) Requerente, com força de escritura pública de compra e venda;

h) Seja determinado o encaminhamento da ata notarial ao Cartório de Registro de Imóveis competente para registro, nos termos do art. 216-A, §§ 4º e 8º, da Lei nº 6.015/73;

i) Seja determinado o cancelamento da averbação do contrato de promessa de compra e venda [se aplicável: registrado sob AV. _____ da matrícula] e a abertura de nova matrícula em nome do(a) Requerente [ou o registro direto na matrícula existente], com a devida adjudicação;

j) Seja reconhecida a dispensa da apresentação de certidões pessoais do promitente vendedor, nos termos do art. 54, § 2º, inciso II, da Lei nº 13.097/2015, uma vez que o direito do promitente comprador é oponível a terceiros;

k) Caso seja apresentada oposição por qualquer interessado no prazo legal, seja o procedimento suspenso e os autos remetidos ao juízo competente para apreciação, na forma do art. 216-A, § 3º, da Lei nº 6.015/73;

l) Seja deferido o processamento do presente pedido ainda que pendentes débitos fiscais do promitente vendedor, uma vez que tais débitos não impedem o registro da adjudicação, conforme entendimento consolidado do STJ;

m) Seja reconhecido que a presente adjudicação equivale à escritura pública definitiva de compra e venda, produzindo todos os efeitos legais da transmissão da propriedade imobiliária.

IV - DO VALOR DA CAUSA

Para os devidos fins, o(a) Requerente atribui à presente causa o valor de R\$ [valor do imóvel / valor do contrato] ([valor por extenso] reais).

V - DOS DOCUMENTOS

Seguem anexos os seguintes documentos:

1. Documentos Pessoais:

- Procuração e substabelecimento (se houver)
- Documentos pessoais do(a) Requerente (RG e CPF)
- Documentos pessoais do cônjuge/companheiro(a) (se aplicável)
- Certidão de casamento ou declaração de união estável (se aplicável)

2. Documentos do Contrato:

- Contrato original de promessa/compromisso de compra e venda ou cessão de direitos
- Escritura pública (se for o caso)
- Comprovante de registro/averbação no CRI (se aplicável)

3. Comprovantes de Pagamento:

- Todos os recibos de pagamento do preço
- Extratos bancários com transferências
- Comprovantes de depósitos
- Declaração do promitente vendedor quanto aos valores recebidos (se houver)

4. Documentos do Imóvel:

- Certidão atualizada da matrícula do imóvel (máximo 30 dias)
- Certidão de ônus reais
- CND do IPTU (para imóvel urbano) ou ITR (para imóvel rural)
- Comprovantes de pagamento de IPTU/ITR pelo Requerente
- Comprovantes de pagamento de taxas condominiais (se aplicável)
- Planta e memorial descritivo (se necessário)

5. Comprovantes de Posse:

- Contas de consumo (água, luz, telefone, gás)
- Correspondências recebidas no endereço
- Fotografias do imóvel
- Declaração de vizinhos/terceiros sobre a posse
- Comprovantes de benfeitorias realizadas

6. Notificações e Tentativas de Contato:

- Notificação(ões) extrajudicial(is) com AR (Aviso de Recebimento)
- Comprovantes de tentativas de contato (e-mails, mensagens, ligações)
- Certidão de tentativa de localização do promitente vendedor (se aplicável)

7. Certidões Negativas do Requerente:

- Distribuidores cíveis (Justiça Estadual)

- Distribuidores cíveis (Justiça Federal)
- Certidão de protestos
- Certidão de falência e concordata/recuperação judicial

8. Outros Documentos:

- [Certidão de óbito do promitente vendedor, se falecido]
- [Formal de partilha ou documentos sucessórios, se aplicável]
- [Outros documentos relevantes]
- Comprovante de recolhimento dos emolumentos

Nestes termos,
Pede deferimento.

[Cidade], [data por extenso].

[Nome do Advogado]
OAB/[UF] nº [número]

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

Requisitos Essenciais para Adjudicação Compulsória:

1. Contrato Formal: Promessa/compromisso de compra e venda ou cessão de direitos, preferencialmente por escritura pública ou registrado no CRI
2. Cláusula de Irrevogabilidade: O contrato deve conter cláusula expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, ou cláusula que confira direito real ao promitente comprador
3. Pagamento Integral: Comprovação do pagamento total do preço ajustado
4. Cumprimento de Todas as Obrigações: O promitente comprador deve ter cumprido integralmente suas obrigações contratuais
5. Recusa ou Impossibilidade: Demonstração da recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva, ou impossibilidade de fazê-lo (não localização, falecimento sem sucessores conhecidos)
6. Notificação Prévia: Tentativas documentadas de notificação extrajudicial do promitente vendedor

Documentação Crítica:

- Contrato com Cláusula de Irrevogabilidade é fundamental

- Todos os comprovantes de pagamento devem ser apresentados
- A certidão da matrícula não pode ter mais de 30 dias de emissão
- As notificações extrajudiciais devem estar acompanhadas de comprovantes de entrega (AR)

Procedimento:

- O Tabelião notificará o promitente vendedor para manifestação em 15 dias
- Se houver oposição, o processo será remetido ao Judiciário
- Se não houver oposição, o Tabelião lavrará a ata notarial de adjudicação, que terá força de escritura pública
- A ata será encaminhada ao Registro de Imóveis para registro
- O registro da adjudicação transfere a propriedade ao promitente comprador

Diferenças em Relação à Usucapião:

- Não exige prazo de posse (basta o cumprimento do contrato)
- Pressupõe a existência de contrato formal
- Depende do inadimplemento/recusa do promitente vendedor
- É aplicável mesmo que o promitente comprador possua outros imóveis
- Não se aplica a imóveis públicos

Custos:

- Emolumentos do Tabelionato (conforme tabela estadual)
- Custas do Registro de Imóveis
- ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) - se ainda não recolhido

 **DISCLAIMER:** Este modelo destina-se a fins informativos. Para casos concretos, consulte sempre um advogado especializado em Direito Imobiliário. As especificidades de cada caso podem exigir adaptações no requerimento.