

ILMº. SR. OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TORITAMA/PE

XXXXXXX¹, brasileiro (a), maior, capaz, estado civil, profissão, portador (a) do RG M-XXXXXX, SSP/PE, expedida em XX/XX/XXXX, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXX, e seu cônjuge² (ou companheiro) XXXXXXXXX, brasileiro (a), maior, capaz, estado civil, profissão, portador (a) do RG M-XXXXXX, SSP/PE, expedida em XX/XX/XXXX, inscrita no CPF sob o nº XXXXXXX, ambos residentes e domiciliados na Rua XXXXXX, nº XX, Bairro XXXX, XXXXX/MG, CEP XXXXXXXX, neste ato representados por seu (sua) advogado (a), Dr.(a). (nome), número da OAB/PE, com endereço profissional (endereço completo), e-mail: xxx telefone: xxx, contatos através dos quais recebe intimações, vem (vêm) requerer a **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** do imóvel descrito neste requerimento, nos termos do art. 216-B da Lei nº 6.015/73 e conforme razões de fato e direito que passa a expor:

I - DA EXPOSIÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO

¹ Partes legítimas: 1. Promitente comprador; 2. Cessionário ou promitente cessionário; 3. Sucessores do promitente comprador – no caso de óbito do comprador, o inventariante poderia solicitar o registro do título em nome do espólio (e não em nome dos atuais sucessores). Após segue-se para o inventário; 4. Sucessores do cessionário - no caso de óbito do comprador, o inventariante poderia solicitar o registro do título em nome do espólio (e não em nome dos atuais sucessores). Após segue-se para o inventário. 5. Promitente vendedor; 6. Sucessores do promitente vendedor: A lei é omissa quanto à legitimidade dos sucessores do promitente vendedor, mas são partes legítimas para propor a adjudicação compulsória, já que o bem não poderá figurar no rol dos bens a serem inventariados; 6. Promitentes permutantes.

² Sobre a outorga conjugal: ver A outorga conjugal decorre de exigência do art. 73, II e IV, do CPC. (CPC, art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens. § 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação: I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens; II - resultante de fato que diga respeito a ambos os cônjuges ou de ato praticado por eles.)

1. DAS PARTES

O(s) requerente(s) adquiriram o imóvel por meio de compromisso de compra e venda (ou outro instrumento particular). (Documento 01)

Ou

O(s) requerente(s) são vendedores do imóvel e o fizeram por meio de compromisso de compra e venda (ou outro instrumento particular). (Documento 01)

OU

O (s) requerente (s) são cessionários/compradores do imóvel que foi cedido por (nome e qualificação dos cedentes), sendo que o(s) cedente(s) adquiriu (ram) o imóvel do(s) atual (i)s proprietário(s) tabular(es) (nome e qualificação).

Os adquirentes são casados entre si e a referida aquisição ocorreu em nome de ambos³; OU Os adquirentes são casados entre si, mas a aquisição é exclusiva do adquirente (nome do adquirente do imóvel), em razão do regime de bens do casal.

Consta do (s) título (s) a devida vênua conjugal OU a vênua conjugal está ausente do (s) título (s) apresentados em anexo, mas será suprida por meio de (escolher a forma como a parte pretende sanar o vício)

2. DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

O imóvel objeto deste pedido está registrado em nome de (colocar aqui o nome e qualificação dos proprietários constantes da matrícula ou transcrição do imóvel), conforme R-xxx da matrícula xxx do livro 02 (ou registro xxx do Livro 3 de Transcrições) do Cartório de Registro de Imóveis de (circunscrição/comarca).

O imóvel não possui matrícula individualizada, mas a parte requerente providenciará a regularização simultânea por meio de (estremação, desmembramento, unificação, retificação de área, inserção de medidas para apurar o remanescente etc), conforme protocolo nº xxx em trâmite neste cartório.

Há, ainda, uma edificação no imóvel que será regularizada em momento posterior o que desde já requer a cindibilidade do título para fins de registro.

OU

Há, ainda, edificação no imóvel que será regularizada na mesma oportunidade, conforme habite-se e certidão de pagamento dos débitos previdenciários apresentados no protocolo nº xxx deste Cartório.

Ou

Trata-se de imóvel rural e o título menciona uma edificação. O Provimento 93/CGJ/20 autoriza a averbação da mera notícia, nos termos do art. 928, §§ 3º e 4º, o que se requer e, para tanto, apresenta a declaração do requerente em anexo.

Por fim, constam os seguintes ônus, gravames, restrições ou cláusulas sobre o imóvel: (citar os ônus e gravames existentes na certidão imobiliária)

3. DO(S) NEGÓCIO(S) JURÍDICO(S) CELEBRADO(S) E DA QUITAÇÃO DO PREÇO

O imóvel foi adquirido em (DATA) em xxx parcelas (ou em parcela única) pelo valor total de R\$.xxxx. (relatar aqui os valores das vendas e/ou cessões)

O (s) requerente (s) já quitou (ram) o imóvel, conforme recibos anexos.

4. DO INADIMPLEMENTO

4.1 Se o inadimplemento é do vendedor/proprietário do imóvel em razão de óbito:

O instrumento particular realizado entre as partes não é título hábil ao registro imobiliário, sendo que o proprietário tabular (ou adquirente) faleceu logo após a conclusão do negócio, conforme certidão de óbito anexa. Além disso,

seus sucessores negam-se a nomear inventariante para a lavratura da escritura pública para cumprir as obrigações pendentes e quitadas do *de cujus*.

4.2 Se o inadimplemento é decorrente da omissão da parte contrária

O instrumento particular realizado entre as partes não é título hábil ao registro imobiliário, sendo que o proprietário tabular (ou adquirente) se nega a outorgar a escritura, o que deverá ser comprovado mediante notificação a ser realizada neste procedimento.

(incluir os motivos que caracterizam o inadimplemento da parte)

As notificações devem ser feitas, preferencialmente, por (carta com AR ou cartório de títulos e documentos):

1. Nome, endereço completo com CEP
2. Nome, endereço completo com CEP

Se a notificação presencial se revelar infrutífera ou atestar que o notificado esteja em local incerto ou não sabido, desde já se requer a publicação de edital, preferencialmente na via eletrônica.

5. DO RECOLHIMENTO DO ITBI

A parte apresenta nesta oportunidade o comprovante de pagamento do ITBI e a respectiva certidão expedida pela Prefeitura referente à última transação envolvendo o imóvel.

Ou

A parte requer que o recolhimento do ITBI seja realizado após a conclusão do procedimento e antes da efetivação do registro.

É certo, ainda, que não cabe cobrança de ITBI sobre as cessões de direitos, conforme TEMA 1124 extraído do julgamento do ARE 1294969 em sede de repercussão geral pelo STF.

6. DAS CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES

O requerente informa que não há processo judicial distribuído contestando o negócio jurídico OU informa que realizou o pedido de desistência

do processo judicial em trâmite, conforme petição e movimentação processual anexas, requerendo desde já o aproveitamento dos atos já praticados.

Em anexo seguem as certidões dos distribuidores referentes a distribuidores da Justiça Comum Cível:

- a) Certidões da Justiça Comum Estadual da comarca da circunscrição do imóvel das partes envolvidas nos títulos apresentados;
- b) Certidões da Justiça Comum Estadual do domicílio das partes envolvidas nos títulos apresentados;
- c) Certidões da Justiça Comum Federal da seção da circunscrição do imóvel; (quando a parte envolvida atrair a competência da justiça federal)
- d) Certidões da Justiça Comum Federal da seção do domicílio das partes envolvidas no título (quando a parte atrair a competência da Justiça Federal)

7. DA PROCURAÇÃO

Foi outorgada procuração à/ao signatária (o) do presente requerimento, firmada pelos requerentes. (documento anexo).

DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

Atribui-se ao imóvel o valor de R\$

II – DO DIREITO

A Lei nº 14.382/22 incluiu o art. 216-B na Lei nº 6015/73 para autorizar que a adjudicação compulsória seja inteiramente processada no âmbito extrajudicial. Veja-se:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º 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 deverá ser instruído com os seguintes documentos: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

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; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - (VETADO); (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

IV - 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; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

VI - procuração com poderes específicos. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do 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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Esclarece-se que para fins de utilização do instrumento é desnecessário o registro da promessa, nos termos da súmula nº. 239 do STJ.

III - DOS REQUERIMENTOS FINAIS

Diante de todo o exposto, requerem:

- (I) O protocolo, autuação e processamento do pedido;
- (II) Que as intimações sejam todas remetidas ao *e-mail ou whatsapp* deste advogado informados nesta petição, ciente que a omissão em atender a intimação caracterizará a desídia e perda de emolumentos dos atos já praticados pelo oficial;
- (III) A Notificação das partes indicadas neste requerimento

- Nome, endereço com CEP.

- Nome, endereço com CEP.

(III) Publicação de edital, caso as notificações restem infrutíferas ou confirmem a impossibilidade de notificação presencial. Requer-se também a publicação de edital em razão de não ser conhecido (a) ou incerta a existência de cônjuge na matrícula objeto do procedimento (art. 256, I, CPC)

(IV) Acolhimento do pedido por meio de nota fundamentada, com o consequente reconhecimento da relação jurídica entre as partes e subsequente registro do imóvel em nome de (nome de quem passará a figurar como proprietário do imóvel)

(V) Após o acolhimento do pedido, seja concedido o prazo para apresentação de (CCIR, NIRF, CAR, ITBI, Cadastro Imobiliário, certificação no INCRA) ou outra providência necessária ao registro do título;

(VI) Para fins de registro, requer-se a dispensa-se de apresentação de certidões fiscais passando a responder, nos termos da lei, pelos débitos fiscais municipais acaso existentes.

(VII) O (s) requerente (s) declara(m)-se ciente dos ônus existentes na matrícula e que o adjudicante é o último adquirente na cadeia de aquisições. .

Termos em que pede deferimento.

Toritama, (data)

ADVOGADO (A)
OAB/PE XXXXXXX

Modelo disponibilizado pelo site do Cartório de Virginópolis