

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Usucapião e Adjudicação extrajudiciais

Estratégias eficazes

Estrutura da apresentação

- ✓ Estratégias de regularização de imóveis
- ✓ A extrajudicialização do procedimento de adjudicação compulsória
- ✓ Aspectos controvertidos da adjudicação compulsória extrajudicial
- ✓ Diferenças entre os procedimentos de usucapião e de adjudicação
- ✓ Conclusões



Estratégias de Regularização de Imóveis

Lei 13.465/2017

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, **sem prejuízo de outros que se apresentem adequados**, os seguintes institutos jurídicos:

- I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;
- II - a **usucapião** (...);
- XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - a concessão de direito real de uso;
- XIV - a doação; e
- XV - a **compra e venda**.



A extrajudicialização da adjudicação compulsória

No ano de **2018**, chegou a tramitar, na Câmara dos Deputados, o **PL 10.046**, de autoria do Dep. Sinval Malheiros (Podemos/SP), que visava à extrajudicialização do processo de adjudicação perante os cartórios extrajudiciais de imóveis, incluindo art. 216-B à Lei de Registros Públicos.

A referida proposição legislativa foi arquivada em 30/01/2019, nos termos do art. 105 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.



A extrajudicialização da adjudicação compulsória

No ano de **2021**, foi aprovado o **Enunciado 136** da **II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios**:

“É de se fomentar a criação de procedimento extrajudicial visando à materialização de título hábil a ensejar o registro imobiliário para o alcance da propriedade plena **em decorrência de contrato preliminar de promessa de compra e venda, registrado ou não, dispensando, facultativamente, a via judicial.**”



A extrajudicialização da adjudicação compulsória

Enunciado 136 - JUSTIFICATIVA

É possível pensar na aplicação do **procedimento para a usucapião extrajudicial** (Provimento n. 65 do CNJ), cujo processamento ocorre no Registro de Imóveis, para se alcançar o reconhecimento do direito sem que seja necessário um processo.

O que a hipótese difere da usucapião extrajudicial? Bastaria a existência do título e a verificação do **cumprimento da obrigação de pagar o preço**, não necessitando da prova do prazo de posse mansa, contínua e ininterrupta (dispensa de tais elementos). **Muitas vezes o sujeito já honrou sua obrigação (pagando o preço), mas não tem o tempo de posse necessário para a usucapião.**



Adjudicação Compulsória

Pressupostos

Transferência de um imóvel negociada por meio de **contrato preliminar**, em que se **não pactua arrependimento** e em que o pagamento do preço se dá, geralmente, de forma diferida no tempo.

O promissário adquirente deverá cumprir as prestações futuras pactuadas, e o promitente transmitente – uma vez satisfeito o preço – deverá reproduzir o consentimento dado, celebrando o contrato definitivo.



Adjudicação Compulsória

Concluído o contrato preliminar, desde que dele não conste cláusula de arrependimento, “**qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive**” (CC, art. 463).

“Esgotado o prazo, **poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação**” (CC, art. 464).



Adjudicação Compulsória

Art. 501. **Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade**, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, **produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.**

Trata-se de obrigação de dar ou obrigação de fazer?

Fazer: Silvio de Salvo Venosa, Gustavo Tepedino, Maria Celina Bodin de Moraes

Dar: Maria Helena Diniz, Orlando Gomes, José Osório de Azevedo Jr.



STJ

REsp 1.216.568/MG – Rel. Min. Luís Felipe Salomão.
4ª Turma. Julg.: 03/09/2015.

**O direito do promitente comprador à adjudicação compulsória
é imprescritível!**

Cfr. **ARAÚJO, Rogério Andrade Cavalcanti**. Da prescritibilidade do direito do promitente comprador à adjudicação compulsória.



STJ

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO USO. DEMANDA DE NATUREZA CONSTITUTIVA. INEXISTÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL. SUJEIÇÃO À REGRA DA INESGOTABILIDADE OU DA PERPETUIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. Tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso. Assim, à míngua de previsão legal, **o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo.**

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.216.568/MG, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julg: 3/9/2015, DJe de 29/9/2015.)



Dispensa da Adjudicação Compulsória

Transferência de lotes urbanos pelo empreendedor loteador

Lei nº 6.766/1979 (art. 26, §6º)

Desnecessidade de assinatura de contrato definitivo e, por consequência, a desnecessidade de adjudicação compulsória, para o caso de apresentação do compromisso de transferência com a prova da quitação.

Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.



Dispensa da Adjudicação Compulsória

Lei nº 6.015/1973 (art. 167, II)

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

II - a averbação:

32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado (...), exclusivamente **para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador** ou ao beneficiário da regularização. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)



Legitimados

Lei nº 6.015/1973

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:



Títulos Admissíveis

Provimento CNJ 150/2023

Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem **promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão**, contanto que **não haja direito de arrependimento exercitável**.



Títulos Admissíveis

Código Civil

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciadas do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Art. 170. Se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade.



Títulos Admissíveis

Provimento CNJ 150/2023

Art. 440-E. A atribuição para o processo e para a qualificação e registro da adjudicação compulsória extrajudicial será do ofício de registro de imóveis da atual situação do imóvel.

§ 2º **Será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, se, a despeito disso, houver segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro.**



Títulos Admissíveis

Provimento CNJ 150/2023

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a **ata notarial** conterá:

§ 4º Caberá ao **tabelião de notas** fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a **complementar a especialidade do imóvel**, se houver.

§ 5º **Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente.** As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.



Títulos Admissíveis

Provimento CNJ 150/2023

§ 7º O tabelião de notas poderá dar fé às assinaturas, com base nos cadastros nacionais dos notários (art. 301 deste Código Nacional de Normas), se assim for viável à vista do estado da documentação examinada.

§ 8º O tabelião de notas poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, desde que haja concordância do requerente, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I deste Código Nacional de Normas.



Títulos Admissíveis

Provimento CNJ 150/2023

Art. 440-I. A qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, ilicitude, fraude à lei ou simulação.



Direito de Arrependimento exercitável

Exceções

Provimento CNJ 150/2023

Art. 440-B.

Parágrafo único. **O direito de arrependimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano (art. 2º da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979) ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido (art. 34 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964).**



Pluralidade de imóveis

Art. 440-D. O requerente poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que, cumulativamente:

- I – todos os imóveis estejam na **circunscrição do mesmo ofício** de registro de imóveis;
- II – haja **coincidência de interessados ou legitimados**, ativa e passivamente; e
- III – da cumulação **não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.**



Da competência para lavratura da Ata Notarial

Art. 440-F. A ata notarial (inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) será lavrada por **tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel**, respeitados os critérios postos nos [arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994](#), e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas.



Da Ata Notarial

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

I – a **referência à matrícula ou à transcrição**, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

II – a **identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória**, incluído o **histórico de todas as cessões e sucessões**, bem como a **relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais**;



Da Ata Notarial

III – as **provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando**;

IV – a **identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento**;

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.



Prova da Quitação

Art. 440-G

§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

- I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;
- II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;
- III – comprovantes de operações bancárias;
- IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;
- V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;
- VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a [alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015/1973](#); ou
- VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.



Prescrição da pretensão de cobrança do preço

Cfr. **André Abelha. Prescrição e adjudicação compulsória: como superar o aparente dilema.**

Código Civil

Art. 190. **A exceção prescreve no mesmo prazo em que a pretensão.**

Código de Normas da CGJ TJRJ. Art. 1.257, §2º. A prova de quitação poderá ser substituída por certidão forense de inexistência de ação de cobrança ou de rescisão contratual, bastando esta última se já decorrido o prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações.



Impugnação Infundada

Provimento CNJ 150/2023

Art. 440-AB. O oficial de registro de imóveis indeferirá a impugnação, indicando as razões que o levaram a tanto, dentre outras hipóteses, quando:

- I – a matéria já houver sido examinada e refutada em casos semelhantes pelo juízo competente;**
- II – não contiver a exposição, ainda que sumária, das razões da discordância;**
- III – versar matéria estranha à adjudicação compulsória;**
- IV – for de caráter manifestamente protelatório.**



Aspectos comuns aos procedimentos de usucapião e adjudicação compulsória

1. Instrumento de Regularização Imobiliária
2. Facultatividade do uso da via extrajudicial
3. Possibilidade de aproveitamento dos atos judiciais
4. Necessidade de representação por advogado
5. Processamento perante do Registro de Imóveis
6. Competência do CRI da situação dos bens
7. Necessidade de lavratura de ata notarial
8. Ausência de dissenso qualificado
9. Perda do direito de propriedade pelo titular registral
10. Procedimentos compostos por atos que implicam prorrogação do prazo da prenotação
11. Possibilidade de suscitação de dúvida



USUCAPIÃO

1. Ata Notarial atesta posse do requerente e de seus antecessores em relação a: tempo, natureza, atualidade, características, forma da aquisição, etc;
2. Competência territorial do Notas para ata que envolve diligência in loco;
3. Imóvel matriculado ou não matriculado;
4. Trata situação de fato;
5. Apresentação de mapa e memorial com indicação de confrontantes, mesmo que o imóvel possua matrícula;
6. Anuência de confrontantes;
7. Anuência do titular registral (pode ser presumida);
8. Oitiva das fazendas públicas;
9. Publicação de edital para terceiros interessados;
10. Caráter originário da aquisição.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

1. Ata Notarial atesta a prova do pagamento do preço ajustado no título e a caracterização do inadimplemento da obrigação;
2. Não há competência territorial por não haver matéria de fato;
3. Apenas para imóveis matriculados ou objeto de transcrição no RI;
4. Trata situação de direito;
5. Não há necessidade de apresentação de mapa e memorial descritivo (exceção: retificação simultânea);
6. Não há anuência de confrontantes;
7. Anuência dos titulares registrais;
8. Não há oitiva das fazendas;
9. Não há publicação de edital;
10. Caráter derivado da aquisição.

Distinções entre usucapião e adjudicação compulsória

Adjudicação: a- prova do pagamento do preço avençado no compromisso de venda; b- pagamento do ITBI; c- A adjudicação é obstada pela existência de direitos reais, ônus e gravames que impedem atos de disposição voluntária da propriedade; d- A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, mas o pedido será indeferido, caso ela não seja cancelada até o momento da decisão final do oficial de registro de imóveis.

Usucapião: a- Não exige preço estampado no compromisso de venda; b- Não há ITBI; c- A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.



Aspectos controvertidos da adjudicação compulsória

A viabilidade da adjudicação compulsória é óbice ao procedimento de usucapião?

O CNJ, quando regulamentou o procedimento de usucapião extrajudicial, estabeleceu, no §2º do art. 13 do Provimento CNJ nº 65/2017, que “**em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários**”.



Aspectos controvertidos da adjudicação compulsória

CN CGJ TJRJ.

Art. 1.256. Na adjudicação compulsória deverá ser demonstrada a impossibilidade do registro pelas vias ordinárias.

Parágrafo único. A prestação de declarações falsas na justificação poderá configurar crime de falsidade, sujeitando o infrator às penas da lei.



REsp 1.584.447/MS

Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, julg. 9/3/2021

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. **USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPTÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.***

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

*2. **A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária.***

3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes.

4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva.

5. Recurso especial provido.



AgInt no AREsp 2.026.266/SP

Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julg. 29/8/2022

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - **AÇÃO DE USUCAPIÃO** - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PRIVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. **O acórdão recorrido, ao concluir que o instrumento de compra e venda se enquadra no conceito de justo título para fins de usucapião, encontra amparo na jurisprudência desta Corte**, fazendo incidir o teor da Súmula 83/STJ, aplicável aos recursos por ambas as alíneas do permissivo constitucional.
2. Agravo interno desprovido.



VRP DF

Dúvida Registral

Proc. 2017.01.1.043553-4

Trechos da sentença exarada em 04/06/2018:

Segundo o suscitante: “ao que tudo indica a transferência formal dos imóveis já poderia ter ocorrido pelas vias ordinárias, já que não há resistência do proprietário, bastando para tanto que se utilize uma das formas de alienação, no caso simples escritura pública de dação em pagamento, com recolhimento dos impostos devidos.”

“Ainda que as propriedades possam ser adquiridas por meio de escritura pública de dação em pagamento, não se pode negar à suscitada seu direito à usucapião extraordinária extrajudicial. (...) Posto isso, acolho o parecer ministerial que acresço às minhas razões para JULGAR IMPROCEDENTE a dúvida suscitada.”



Aspectos controvertidos da adjudicação compulsória

Alternativa a depender das circunstâncias do caso concreto: **a-** A existência do compromisso de compra e venda quitado só seria óbice à usucapião extrajudicial quando houvesse a possibilidade de ser lavrada escritura definitiva do negócio realizado; **b-** Se a parte está impossibilitada de lavrar a escritura definitiva de compra e venda, e devidamente justificar as razões para tanto, poderá optar pela adjudicação compulsória quanto pelo pedido de usucapião, a depender do preenchimento dos requisitos de cada uma destas opções (1VRP - Processo 1070011-04.2018.8.26.0100).



Aspectos controvertidos da adjudicação compulsória

Tabelião pode se negar a lavrar ata notarial diante de eventual impertinência da prova?

(...) o Tabelião de Notas recusou-se a lavrar a ata notarial por entender inadmissível a soma da posse do requerente com a de seu antecessor por se tratar o recorrente de arrematante do bem imóvel, o que, a seu ver, importaria em modo originário de aquisição da propriedade.

O que cabe ao Tabelião de Notas é reunir os elementos de fato pelos quais se possa, depois, tirar ou não a conclusão de que houve soma de posses; ressalvado, sempre, que pode inclusive dar a sua opinião jurídica (até para ressalvar-se de eventual responsabilidade, e a bem da veracidade notarial) num sentido ou outro, **mas sem se esquivar**, fora dos casos legais (i. e., impedimento pessoal ou ilegalidade do ato pretendido), **do dever de exercer a função notarial**.

(CGJSP - Recurso Administrativo: 1004702-05.2021.8.26.0529 - DJ: 25/09/2023)



CONGRESSOS
IBRADIM
Centro-Oeste 2025



Muito agradecido!

Hercules Benício

