



1.º Ofício de Justiça — Notas | Protesto | RCPN — Rio das Ostras/RJ

ROTEIRO TÉCNICO — TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Ata Notarial • Requerimento ao RI • Documentação • Prazos • Fluxo Procedimental

Base normativa principal	CNN/TJRJ (Prov. CGJ nº 87/2022, atual. 12/03/2026) — Arts. 1.255–1.270 Lei nº 14.382/2022 • Art. 1.418 do CC/2002 • Art. 15 da Lei nº 9.514/1997
Leis federais correlatas	Lei nº 6.766/1979 (arts. 26, § 6.º, e 41) • CPC/2015 (art. 319) CC/2002 (arts. 1.417–1.418) • Lei nº 13.786/2018

Este roteiro tem caráter orientativo e não substitui a consulta às normas vigentes. O tabelião e o advogado devem verificar atualizações normativas antes de cada ato.



1. CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E PRESSUPOSTOS

A adjudicação compulsória extrajudicial é o procedimento administrativo pelo qual o **promitente comprador** — ou seus cessionários ou sucessores — obtém o registro da propriedade imobiliária em seu nome **perante o Oficial de Registro de Imóveis**, sem necessidade de provimento judicial, quando o promitente vendedor recusa ou não pode outorgar a escritura definitiva de compra e venda (arts. 1.255–1.270 CNN/TJRJ; Lei nº 14.382/2022).

Trata-se de modo **derivado** de aquisição da propriedade, razão pela qual incide o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) sobre a operação. O fundamento material é o art. 1.418 do CC/2002 e o art. 15 da Lei nº 9.514/1997 (alienação fiduciária de imóvel, no que couber).

O procedimento extrajudicial é **facultativo** — não exclui a via judicial — e pressupõe a **demonstração da impossibilidade do registro pelas vias ordinárias**, conforme exigência expressa do art. 1.256 da CNN/TJRJ.

PRESSUPOSTO ESSENCIAL — Impossibilidade de registro pelas vias ordinárias (art. 1.256 CNN)

O requerente deve demonstrar que não foi possível obter a escritura definitiva pelos meios normais (recusa do vendedor, falecimento, paradeiro ignorado, dissolução da pessoa jurídica vendedora etc.). A declaração falsa sujeita o infrator às penas da lei.

PAPEL DO TABELIONATO DE NOTAS

O Tabelião de Notas lavra a ata notarial obrigatória que instrui o requerimento ao RI. A ata **NÃO** confere propriedade — serve apenas para documentar os fatos essenciais do inadimplemento e do pagamento (art. 1.260, VIII e § 7.º, CNN/TJRJ).

2. LEGITIMIDADE ATIVA (art. 1.258 CNN/TJRJ)

Legitimado	Fundamento / Observação
Promitente comprador	Parte original no contrato de promessa de compra e venda do imóvel
Cessionário dos direitos do promitente comprador	Aquele que adquiriu definitivamente os direitos do comprador original por instrumento de cessão
Promitente cessionário	Aquele que celebrou promessa de cessão dos direitos — cessão ainda não definitiva
Sucessores (causa mortis)	Herdeiros do promitente comprador ou dos cessionários, representados por advogado
Promitente vendedor	Quando o comprador se recusa a receber o título de propriedade (situação inversa)
Consentimento do cônjuge/companheiro	DISPENSADO, independentemente do regime de bens (art. 1.260, § 3.º, CNN/TJRJ)
Advogado	OBRIGATÓRIO em todos os casos — requisito de validade do procedimento (art. 1.258, caput, CNN)

Havendo processo judicial em curso sobre o mesmo objeto, o requerente pode solicitar sua suspensão pelo prazo de 60 (sessenta) dias ou a desistência, para promoção da via extrajudicial. As provas produzidas judicialmente podem ser aproveitadas no procedimento de RI (art. 1.258, §§ 1.º–2.º, CNN/TJRJ).



3. ATA NOTARIAL NO TABELIONATO DE NOTAS

O Tabelionato de Notas do município da localização do imóvel participa do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial por meio da lavratura de duas espécies de ata notarial: uma **obrigatória** (instrumento essencial para o requerimento ao RI) e outra **facultativa** (para comprovação de fatos não demonstráveis por documentos).

Espécie	Conteúdo Exigido	Obrigatória?	Base
Ata notarial obrigatória	Identificação completa do imóvel; nome e qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato; prova do pagamento integral do preço; caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade	SIM — requisito de instrução do requerimento ao RI (art. 1.260, VIII, CNN)	Art. 1.260, VIII, CNN
Ata notarial facultativa	Comprovação de fatos não demonstrados por documentos; pode incluir depoimento de testemunhas (alertadas sobre falsidade), imagens, sons e declarações do requerente, desde que úteis à instrução	NÃO — mera faculdade do requerente (art. 1.260, § 4.º, CNN)	Art. 1.260, §§ 4.º–6.º, CNN

3.1 Competência e Diligência do Tabelião

A ata notarial deve ser lavrada pelo **tabelião de notas do município da localização do imóvel adjudicando**. O tabelião poderá comparecer ao imóvel para realizar as diligências que julgar necessárias à lavratura da ata, às expensas do requerente (art. 1.260, § 5.º, CNN/TJRJ).

3.2 Cientificação Obrigatória — Ressalva de Não Confirmação de Propriedade

OBRIGAÇÃO DO TABELIÃO — Consignar expressamente na ata (art. 1.260, § 7.º, CNN):

A ata notarial **NÃO** tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade.

Serve **APENAS** para a instrução do requerimento extrajudicial de adjudicação compulsória para processamento perante o Registro de Imóveis.

A omissão dessa cláusula pode ensejar a nulidade do ato notarial.

4. REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS — REQUISITOS E DOCUMENTOS

O requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial deverá atender, no que couber, aos requisitos da petição inicial estabelecidos no art. 319 do CPC/2015 (art. 1.259 CNN/TJRJ), e será assinado por advogado constituído pelo requerente (art. 1.260 CNN).

4.1 Indicações Obrigatórias no Requerimento (art. 1.259 CNN/TJRJ)

Inc.	Indicação Exigida
I	Imóvel com suas características; pessoas com quem foi celebrada a promessa de venda; cônjuges e companheiros de todas as partes envolvidas
II	Promessas, cessões, promessas de cessões ou sucessões e as pessoas nelas envolvidas, inclusive cônjuges e companheiros



Inc.	Indicação Exigida
III	Menção ao inadimplemento — caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena — e às tentativas de obtenção desse título, por via particular ou pública, evidenciando a dificuldade ou impossibilidade
IV	Existência de edificação, benfeitoria ou acessão no imóvel a ser adjudicado, com referência às respectivas datas; sua averbação pode ser feita em momento posterior ao registro da adjudicação, sem prejuízo da especialidade objetiva
V	Número da matrícula ou transcrição do imóvel adjudicando, ou a matrícula de origem do empreendimento
VI	Declaração do valor atual de mercado atribuído ao imóvel adjudicando

4.2 Documentos que Devem Instruir o Requerimento (art. 1.260 CNN/TJRJ)

Inc.	Documento	Especificação Técnica
I	Instrumento de mandato	Público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro
II	Cadastro imobiliário municipal ou federal	Documentos que demonstrem a natureza urbana (IPTU, alvará, carnê municipal) ou rural (ITR, CCIR, NIRF/Receita Federal) do imóvel adjudicando
III	Promessas, cessões e promessas de cessões	Instrumentos do contrato de promessa de compra e venda e de eventuais cessões de direitos; originais ou cópias declaradas autênticas pelo advogado sob sua responsabilidade pessoal (§ 2.º)
IV	Documentos probatórios das tentativas de obtenção do título	Se houver: correspondências, notificações extrajudiciais, e-mails, recusas documentadas. Demonstram a impossibilidade de regularização pelas vias ordinárias
V	Certidões fiscais negativas do imóvel	IPTU, ITR, taxas municipais; ou declaração de dispensa pelo requerente, com ciência de que dívidas fiscais pretéritas podem acompanhar o imóvel (obrigação propter rem)
VI	Comprovante do pagamento do ITBI ou prova de isenção	O ITBI incide sobre a adjudicação compulsória, por se tratar de modo derivado de aquisição da propriedade. Exigir guia de recolhimento ou declaração de isenção fundamentada
VII	Comprovante do pagamento integral do preço	Admite-se: (a) declaração escrita do credor; (b) quitação da última parcela com firma reconhecida do credor; (c) certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, demonstrando inexistência de ação de cobrança ou de rescisão envolvendo o contrato (art. 1.257, § 2.º, CNN); (d) outro meio de prova inequívoca
VIII	Ata notarial (obrigatória) — lavrada por tabelião de notas	Deve conter: identificação do imóvel; nome e qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato; prova do pagamento do preço; e caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade
§ 1.º	Cópias do requerimento para notificação	Tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou outros direitos registrados sobre o imóvel adjudicando, que serão notificados pelo RI



Unidade condominial (art. 1.261 CNN) — não é necessária prova prévia de quitação das cotas de despesas condominiais, em razão da natureza propter rem da obrigação.

Adjudicação independe de inscrição no RI (art. 1.268 CNN) — quando não houver direitos contraditórios inscritos, a adjudicação pode ser requerida ainda que o compromisso não esteja registrado na matrícula do imóvel.

5. FLUXO PROCEDIMENTAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Fase	Prazo	Providência	Base
1. Protocolo e prenotação	—	O Oficial de RI recebe e autua o requerimento com todos os documentos. A prenotação fica prorrogada até o acolhimento ou a rejeição do pedido, salvo suscitação de dúvida (art. 1.262, caput, CNN). Todas as notificações destinadas ao requerente são realizadas na pessoa do advogado, inclusive por e-mail ou aplicativo de mensagens (§ 1.º)	Art. 1.262 CNN
2. Análise da documentação	Até 20 dias úteis	O Oficial examina os documentos. Se houver pendência, notifica o advogado. A desídia do requerente, previamente alertado, acarreta o arquivamento do pedido com perda da eficácia da prenotação (art. 1.262, § 2.º, CNN)	Art. 1.262, § 2.º, CNN
3. Notificação dos requeridos	—	O Oficial notifica pessoalmente os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula. Admite-se notificação: (a) pessoal pelo Oficial ou escrevente habilitado; (b) pelo Registro de Títulos e Documentos; (c) por carta com AR. Cônjuges e companheiros também são notificados, salvo regime de separação de bens (§ 3.º). Pessoas jurídicas: válida a entrega a pessoa com poderes de gerência ou a funcionário responsável por correspondências (§ 7.º)	Art. 1.263 CNN
4. Prazo de resposta dos notificados	15 dias úteis	O silêncio dos notificados no prazo de 15 dias úteis implica anuência presumida ao pedido de reconhecimento extrajudicial da adjudicação compulsória (art. 1.263, § 4.º, CNN). O consentimento expresso pode ser manifestado a qualquer momento por documento particular com firma reconhecida ou instrumento público, dispensada a assistência de advogado (§ 5.º)	Art. 1.263, §§ 4.º–5.º, CNN
5. Notificação por edital	15 dias úteis × 2 publicações	Quando infrutífera a notificação pessoal e não for caso de notificação por hora certa, o Oficial publica edital por duas vezes — pelo prazo de 15 dias úteis cada — para notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível. O silêncio equivale a concordância (art. 1.264 CNN). O edital deve conter: nome e qualificação do requerente; identificação do imóvel com número de matrícula, área e benfeitorias; nomes dos titulares de direitos registrados; e advertência sobre a anuência presumida	Art. 1.264 CNN



Fase	Prazo	Providência	Base
6a. Deferimento	—	Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação (expressa ou presumida a concordância), o Oficial emite nota fundamentada de deferimento e efetua o registro da adjudicação compulsória na matrícula do imóvel. Obs.: ordem de indisponibilidade não impede o deferimento, mas condiciona o registro ao prévio cancelamento, salvo se a quitação ou o registro da promessa forem anteriores à inscrição da indisponibilidade (art. 1.269 CNN)	Art. 1.269 CNN
6b. Impugnação fundamentada	—	O Oficial tenta promover a conciliação ou a mediação entre as partes. Sendo infrutífera, lavra relatório circunstanciado e entrega os autos ao requerente, mediante recibo, para que emende a petição inicial e ajuíze ação de adjudicação compulsória no juízo competente da comarca de situação do imóvel (art. 1.266 CNN)	Art. 1.266 CNN
6c. Impugnação injustificada	—	Não impede o prosseguimento do procedimento extrajudicial. O interessado pode, se desejar, suscitar dúvida nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/1973. Considera-se injustificada a impugnação quando: (a) já tenha sido examinada e refutada pelo juízo registral competente; (b) for genérica sem fundamentos mínimos; (c) não contiver exposição dos motivos; (d) suscitar matéria estranha ao procedimento (art. 1.263, § 9.º, CNN)	Art. 1.263, §§ 8.º–9.º, CNN
7. Rejeição e recurso	15 dias úteis	A rejeição do pedido pelo Oficial deve ser fundamentada. O requerente pode impugná-la no prazo de 15 dias úteis perante o próprio Oficial, que poderá reconsiderar a nota de rejeição. A rejeição extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória (art. 1.267, §§ 3.º–4.º, CNN). Cabe ainda suscitação de dúvida (art. 1.270 CNN)	Arts. 1.267, §§ 3.º–4.º, e 1.270 CNN

6. PRAZOS RELEVANTES

Prazo	Situação / Aplicação	Fundamento
60 dias	Suspensão do processo judicial em curso para promoção da via extrajudicial, a requerimento da parte	Art. 1.258, § 1.º, CNN
15 dias úteis	Prazo concedido aos notificados para manifestação perante o RI; o silêncio importa anuência presumida	Art. 1.263, § 4.º, CNN
15 dias úteis × 2 publicações	Publicação de edital para notificação de pessoa em lugar incerto, não sabido ou inacessível	Art. 1.264 CNN
20 dias úteis	Prazo para o requerente sanar pendências apontadas pelo RI, sob pena de arquivamento do pedido e perda da prenotação	Art. 1.262, § 2.º, CNN
15 dias úteis	Prazo para o requerente impugnar a nota de rejeição do Oficial de RI, que poderá reconsiderar a decisão	Art. 1.267, § 4.º, CNN

7. EFEITOS DO REGISTRO DA ADJUDICAÇÃO E SITUAÇÕES ESPECIAIS



Situação	Regramento	Base
Imóvel com promessa não registrada	A adjudicação independe do prévio registro do compromisso de compra e venda, quando não houver direitos contraditórios inscritos na matrícula	Art. 1.268, caput, CNN
Gravames e restrições impeditivas do registro	O requerente deve formular pedido de cancelamento dos gravames diretamente aos credores ou à autoridade que emitiu a ordem, antes de requerer o registro da adjudicação	Art. 1.268, par. único, CNN
Ordem de indisponibilidade contra o proprietário tabular	Não impede o deferimento da adjudicação, mas o registro fica condicionado ao prévio cancelamento da indisponibilidade, salvo se a quitação ou o registro da promessa forem anteriores à inscrição da indisponibilidade	Art. 1.269, § 1.º, CNN
Certidão de deferimento para providências complementares	A requerimento do interessado, é possível a expedição de certidão de decisão de deferimento, para providências complementares e preparatórias necessárias ao registro na matrícula	Art. 1.269, § 2.º, CNN
Unidade condominial — cotas de condomínio	Não é necessária prova prévia de quitação de cotas de despesas condominiais, em razão da natureza propter rem da obrigação condominial	Art. 1.261 CNN
Titular falecido	Podem ser notificados os herdeiros legais indicados pelo requerente; basta a notificação do inventariante, se houver	Art. 1.265 CNN
Parcelamento do solo urbano — lotes quitados	Com o registro do parcelamento, podem ser registrados os compromissos de compra ou reserva de lote devidamente quitados, nos termos dos arts. 26, § 6.º, e 41 da Lei nº 6.766/1979. Presume-se a quitação com o comprovante de pagamento da última parcela (art. 322 CC)	Art. 1.257 CNN; Lei nº 6.766/1979

8. CHECKLIST TÉCNICO — ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

O checklist consolida a documentação e as providências exigidas pela CNN/TJRJ para a lavratura da ata notarial no Tabelionato e para o protocolo do requerimento no RI.

A — No Tabelionato de Notas

☐	Advogado regularmente inscrito na OAB constituído pelo requerente (requisito de validade — art. 1.258 CNN)
☐	Identificação completa do imóvel (número de matrícula, área, benfeitorias) para instrução da ata obrigatória
☐	Comprovante do pagamento integral do preço (recibo com firma reconhecida, quitação da última parcela etc.)
☐	Documentação do contrato de promessa de C/V e das cessões, se houver, para demonstrar o inadimplemento
☐	Cientificação ao requerente e consignação expressa na ata de que ela não confirma propriedade (art. 1.260, § 7.º, CNN)
☐	Se ata facultativa: depoimentos de testemunhas com advertência sobre o crime de falsidade; imagens e documentos complementares

B — No Requerimento ao Registro de Imóveis



■	Instrumento de mandato com poderes especiais, outorgado pelo requerente e cônjuge/companheiro ao advogado (art. 1.260, I, CNN)
■	Documentação do cadastro imobiliário municipal (IPTU) ou federal (ITR/CCIR/NIRF) demonstrando a natureza urbana ou rural do imóvel (art. 1.260, II, CNN)
■	Instrumentos do compromisso de C/V e das cessões, em original ou cópia autenticada pelo advogado sob responsabilidade pessoal (art. 1.260, III, CNN)
■	Documentos probatórios das tentativas de obtenção do título (notificações, correspondências, recusas), se houver (art. 1.260, IV, CNN)
■	Certidões fiscais negativas do imóvel (IPTU, ITR) ou declaração de dispensa com ciência das dívidas pretéritas (art. 1.260, V, CNN)
■	Comprovante de recolhimento do ITBI ou prova de isenção (art. 1.260, VI, CNN)
■	Comprovante do pagamento integral do preço: declaração do credor, quitação da última parcela c/ firma reconhecida, ou certidões forenses sem ação de cobrança/rescisão (art. 1.260, VII, CNN)
■	Ata notarial obrigatória lavrada pelo tabelião: identificação do imóvel + qualificação do promitente comprador + prova do pagamento + inadimplemento (art. 1.260, VIII, CNN)
■	Cópias do requerimento: uma para cada titular de direito real a ser notificado pelo RI (art. 1.260, § 1.º, CNN)
■	Certidão de matrícula atualizada do imóvel adjudicando (Registro de Imóveis)
■	Identificação dos herdeiros e/ou inventariante, se o proprietário tabular for falecido (art. 1.265 CNN)
■	Certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, demonstrando inexistência de ação de cobrança ou rescisão contratual (art. 1.257, § 2.º, CNN)
■	Cancelamento prévio de gravames que impeçam o registro, se existentes, ou pedido direcionado aos credores/autoridade competente (art. 1.268, par. único, CNN)
■	Declaração do valor de mercado do imóvel adjudicando (art. 1.259, VI, CNN)

9. BASE NORMATIVA

Norma	Conteúdo Relevante para a Adjudicação Compulsória
CC/2002 — arts. 1.417–1.418	Direito real do promitente comprador; adjudicação compulsória como remédio ao inadimplemento do promitente vendedor
Lei nº 6.766/1979 — arts. 26, § 6.º, e 41	Adjudicação compulsória em parcelamentos do solo urbano; registro de compromissos de compra e reserva de lote quitados
Lei nº 9.514/1997 — art. 15	Alienação fiduciária de bem imóvel; remissão às regras de adjudicação no que couber
Lei nº 13.786/2018	Disposições sobre resolução do contrato por inadimplemento do adquirente em incorporações imobiliárias e parcelamentos; reflexos sobre a adjudicação compulsória
CPC/2015 — art. 319	Requisitos da petição inicial aplicáveis ao requerimento de adjudicação compulsória perante o RI (art. 1.259 CNN)



Norma	Conteúdo Relevante para a Adjudicação Compulsória
Lei nº 14.382/2022	Institui a adjudicação compulsória extrajudicial perante o Registro de Imóveis; altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)
CNN/TJRJ — Prov. CGJ nº 87/2022 (atual. 12/03/2026)	Arts. 1.255–1.270: pressupostos, legitimados, papel do tabelião, documentos exigidos, procedimento no RI, notificações, impugnações, efeitos do registro
Prov. CGJ/TJRJ nº 6/2023	Inclusão do inciso VIII no art. 1.260 CNN (ata notarial obrigatória) e alteração do § 7.º do mesmo artigo; adequações ao procedimento extrajudicial de adjudicação
Prov. CGJ/TJRJ nº 44/2025	Revogação do § 2.º do art. 1.257 CNN relativo à prova de quitação na adjudicação
Prov. CGJ/TJRJ nº 31/2025	Alteração das regras de publicação de edital para notificação em lugar incerto ou inacessível (art. 1.264 CNN)
Prov. CGJ/TJRJ nº 12/2026	Última atualização do Código de Normas Extrajudicial do TJRJ (12/03/2026)

Roteiro elaborado com base no Código de Normas da CGJ/TJRJ (Provimento nº 87/2022, atualizado em 12/03/2026 pelo Provimento CGJ nº 12/2026), na Lei nº 14.382/2022, no CC/2002 e nas demais leis federais indicadas. Documento de natureza orientativa. Verifique sempre a norma vigente antes de cada ato.