

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

PERPETUA NEVES ALVES

REGISTRADORA INTERINA

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (RESCISÃO COMPROVADA - artigo 36, Inciso III, Lei n. 6.766/79)

I - PRIMEIRA FASE (INTIMAÇÃO do DEVEDOR-ADQUIRENTE):

1 - **REQUERIMENTO DE INTIMAÇÃO**, assinado pelo(a) PROMITENTE VENDEDOR(A) e cônjuge(se casado), reconhecidas as firmas, **solicitando que o Cartório intime o devedor** a pagar a dívida, conforme minuta anexa;

2 - **MINUTA DA INTIMAÇÃO** endereçada ao **DEVEDOR(A) e CÔNJUGE(SE CASADO)**, contendo os seguintes requisitos: **a)** qualificação completa do(a) CREDOR(A), do DEVEDOR(A) e de seus cônjuges(se casados); **b)** descrição do imóvel, do contrato e da matrícula; **c)** quantidade de parcelas vencidas; **d)** valor e percentual da dívida atualizada; **e)** informação para pagar em 30 dias, junto ao **Cartório** ou na sede da Credora; **f)** fundamento legal do cancelamento e advertência da rescisão contratual em caso de não pagamento.

3 - **PANILHA DA DÍVIDA**, com projeção de atualização e cálculo para 45 (quarenta e cinco) dias, para cobrança das parcelas vencidas, vincendas, juros, e custas de intimação, até o dia do pagamento.

4 - **EM CASO DE INTIMAÇÃO PESSOAL NEGATIVA**, estando o **Adquirente-devedor, e seu cônjuge(se casado)**, em **local “INCERTO e NÃO SABIDO”**, o Promitente-credor, fará requerimento ao Registrador para que **PUBLIQUE** em EDITAL, em 3 (três) vezes, em jornal de grande circulação, começando a correr o prazo, após 10 dias da última publicação (10+30 = 40 dias para purgar a mora – arts. 32 e 49).

OBS.: Havendo o pagamento, convalesce o contrato. Caso o devedor não pague, poderá o credor requerer ao registrador de imóveis, o cancelamento do compromisso de venda, observando o procedimento a seguir (II – Segunda fase):

II - SEGUNDA FASE (REQUERIMENTO de CANCELAMENTO ao CRI):

1 - **REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO**, contendo os seguintes requisitos: **a)** qualificação completa do(a) PROMITENTE VENDEDOR(A) e cônjuge(se casado); **b)** descrição do imóvel, do contrato e da matrícula; **c)** declaração de que o valor pago pelo devedor **“ultrapassou ou não, 1/3 do valor da dívida”**; **d)** informação da existência ou não de benfeitorias, e em caso positivo, declaração de que **as mesmas serão legalmente indenizadas ou ressarcidas ao Devedor-adquirente**. **e)** fundamento legal do cancelamento; **f)** assinatura(s) reconhecimento(s) de firma(s) no requerimento.

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

PERPETUA NEVES ALVES

REGISTRADORA INTERINA

2 - **INTIMAÇÃO PESSOAL POSITIVA** ou por **EDITAL**, com certidão do registro de imóveis ou **RTD**, que o devedor não efetuou o pagamento do débito no prazo legal (purga da mora); ou encontra-se em “local incerto e não sabido”; ou ainda **distrato** assinado entre as partes, onde o loteador deverá comprovar a restituição total ou o início da restituição parcelada pactuada no instrumento de distrato.

3 - **EM CASO DE EXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS**, apresentar **LAUDO POSITIVO COM FOTOS**, a ser emitido por **Engenheiro**, em relação a eventuais benfeitorias úteis ou necessárias, efetuadas no imóvel objeto da rescisão contratual; e no prazo de 60 dias contados da constituição em mora, o loteador deverá alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da lei federal n. 9.514/97.

OBS.: Tendo o(s) Devedor-adquirente(s), pago mais de 1/3 do valor da dívida, deverá ser observado o procedimento a seguir (III – Terceira fase):

III – TERCEIRA FASE (CASOS EM QUE OS DEVEDORES PAGARAM “MAIS que 1/3” DO VALOR DA DÍVIDA):

- a) O Registrador de imóveis, após verificar o atendimento das FASES I e II, cancelará o registro, mencionando na averbação, que o DEVEDOR pagou mais que 1/3 do valor da dívida;
- b) O Promitente credor, só poderá efetuar novo registro no mesmo imóvel, após apresentação do distrato assinado pelas partes, e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente (titular do registro cancelado), ou mediante depósito da quantia em dinheiro no registro de imóveis. A obrigação de comprovação prévia de pagamento, poderá ser dispensada, se as partes convencionarem de modo diverso e forma expressa no distrato.
- c) Após o depósito do valor da restituição no Registro de imóveis, o Oficial de registro, intimará o adquirente-devedor a vir recebê-lo no cartório, no prazo de 10 (dez) dias;
- d) No caso do Adquirente-devedor ser intimado pessoalmente, e não vir retirar o valor no cartório, a quantia depositada será devolvida ao depositante (Promissário-credor);
- e) No caso do Adquirente-devedor, e seu cônjuge (se casado), não ser(em) encontrado(s) pelo Registrador de imóveis, para retirar(em) o valor depositado, e **encontrando-se em local “INCERTO e NÃO SABIDO”**, o Promitente-credor, fará requerimento ao Registrador para que **PUBLIQUE em EDITAL**, em 3 (três) vezes, em jornal de grande circulação, começando a correr o prazo, após 10 dias da última publicação (10 + 10 = 20 dias para retirar o valor – arts. 35 e 49).

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

PERPETUA NEVES ALVES

REGISTRADORA INTERINA

f) Após a publicação em edital, caso o(s) Adquirente-devedor(es) não compareça(m) no cartório para retirar o depósito, o Registrador depositará a quantia em estabelecimento de crédito em uma conta, com incidência de juros e correção monetária, em nome do Credor e do Cartório, a qual será movimentada com autorização do Juízo (artigo 1.210 §§ 1º a 3º do Prov. 42/2020 CGJ/MT).

FUNDAMENTOS NORMATIVOS / BASE LEGAL:

LEI FEDERAL n. 6.766/1979

LEI FEDERAL n. 9.514/97