

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

O fenômeno da desjudicialização de procedimentos no Brasil, através das serventias extrajudiciais, é muito louvável e vem sendo utilizado pelas novas legislações e atos normativos, já que as serventias extrajudiciais atuam como verdadeiros cooperadores da justiça em novas arenas de diálogo e de solução de demandas, o que traz novas opções facultativas para o cidadão, advogados, corretores de imóveis, arquitetos, engenheiros, construtoras e outros profissionais.

O advento do procedimento da **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**, pela lei nº 14.382/2022 trará grandes avanços para a regularização imobiliária, possibilitando que o sistema notarial e registral seja utilizado diretamente, com mais simplicidade e celeridade, sem prejuízo da segurança jurídica necessária, uma vez que conterà duas etapas:

- a) verificação documental, de fatos e depoimentos através da lavratura da ata notarial nos cartórios de notas;
- b) processamento do pedido no cartório de imóveis.

1 - Legitimados para querer:

- a) O promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários;
- b) Os promitentes cessionários, ou seus sucessores;
- c) O promitente vendedor.

2 - Hipóteses de Cabimento:

a) morte ou declaração de ausência – se for comprovada a morte do vendedor ou até mesmo do comprador a adjudicação compulsória deverá ser deferida para viabilizar a transferência imobiliária que deveria ter ocorrido.

b) extinção da pessoa jurídica – seja por inaptidão (baixa no CNPJ pela “INAPTIDÃO” – art. 54 - Lei 11.941/2009)” ou por baixa com a utilização do seguinte termo: "Enc. Liq. Voluntária"- que significa um tipo de encerramento de liquidação ou de extinção voluntária (opção utilizada quando se solicita a baixa do CNPJ da Empresa, estando a mesma já encerrada e com a situação cadastral baixada e com as certidões fiscais já apresentadas, nos termos do artigo 25, da Instrução Normativa da Receita Federal no 1.183/2011.);

c) incapacidade civil da parte – o curador poderá informar essa incapacidade e inviabilidade de assinar uma escritura de compra e venda, pela falta de capacidade jurídica ou lucidez;

d) Recusa injustificada – a regulamentação do instituto pelo Código Civil determina que, em caso de recusa injustificada do cumprimento da obrigação de outorga de escritura pública pelo promitente vendedor, surge o direito de adjudicação compulsória, independente do registro prévio da promessa de compra e venda, nos termos da súmula 239 do STJ;

e) localização incerta e não sabida – se a parte está desaparecida de **forma comprovada**, poderá ser utilizada a publicação de editais para a notificação ficta.

3 - Documentos básicos necessários:

I – de processamento de Adjudicação Compulsória apresentado no Cartório de Registro de Imóveis competente, com firma reconhecida. O requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial deverá ser apresentado ao R.I. por petição que atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos no artigo 319 do Código de Processo Civil;

Obs: Após a notificação dos interessados, será necessário apresentar Requerimento de Ata Notarial ao Cartório de Notas, acompanhado de cópias autenticadas dos documentos de identificação e contendo o nome das partes e suas qualificações completas, descrição do imóvel a ser adjudicado e qualificação do apresentante, se procurador, com cópia autenticada de documento de identificação, inclusive cônjuge, se for o caso.

II - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso, com firma reconhecida;

III - 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;

IV - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

V - 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;

VI - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VII - procuração com poderes específicos, com firma reconhecida.

4 - Requisitos essenciais:

a) Imóvel matriculado – Para processamento do pedido, é necessário que o imóvel possua registro imobiliário.

b) Presença de Advogado – Nos termos do art. 216-B da Lei nº 6.015/73 é obrigatória a representação por advogado que participará junto com o requerente na Ata Notarial.

c) Constituição de Advogado - A procuração com poderes específicos deverá mencionar a qualificação completa das partes, os poderes para atuar extrajudicialmente em cartórios e mencionar o fim de solicitar a adjudicação compulsória, além da descrição do imóvel ou número de matrícula, se houver.

d) Prova do inadimplemento – Necessária a notificação extrajudicial para comprovação do inadimplemento da obrigação de transmissão de propriedade e conseqüente constituição em mora.

e) Competência territorial – A apresentação da Ata Notarial e requerimento de Adjudicação compulsória deve ocorrer junto ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde se localiza o imóvel.

f) Informações necessárias – Obrigatoriamente, a Ata Notarial de Adjudicação compulsória deverá mencionar:

I) se o imóvel for urbano, deverão constar todas as inscrições imobiliárias junto ao Município;

II) se o imóvel for rural, deverão constar todas as informações em relação ao NIRF - número de identificação de imóvel dentro da base de cadastro de imóveis rurais (Cafir), CCIR - certificado de cadastro do imóvel rural, ITR - imposto territorial rural, e quando o for o caso, o CAR – cadastro ambiental rural;

III) se o imóvel for um terreno de marinha, deverão constar todas as informações em relação à CAT – certidão de autorização de transferência – junto à Secretaria de Patrimônio da União – SPU;