

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

O procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial foi aprovado com a nova lei 14.382/2022, que trouxe à lei dos registros públicos o artigo 216-B e seu parágrafo primeiro, inciso III, que exige que seja feita uma ata notarial por cartório de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação das partes, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade.

Tal procedimento regulariza a documentação em favor do adquirente de um imóvel, seja em razão da negativa feita pelo alienante em assinar um documento ou uma escritura pública de transferência ou pela impossibilidade fática de sua assinatura, como a morte e o desconhecimento dos herdeiros por exemplo.

De outro lado, o pedido de adjudicação pode também ser feito em razão da omissão do adquirente em transferir o imóvel, ou seja, pode ser requerida a adjudicação inversa: aquela requerida pelo alienante em face do adquirente.

Tal procedimento deverá ser utilizado somente quando for inviável a correta escrituração dos atos na prática, o que enseja as seguintes hipóteses, dentre outras:

- 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. A simples apresentação da certidão de óbito ou a decisão judicial que decretou a ausência já poderá dar subsídio para o deferimento do pedido extrajudicial;
- b) extinção da pessoa jurídica – seja por inaptidão ou por baixa com a utilização do seguinte termo: "enc. liq. voluntária"- que significa um tipo de encerramento de liquidação ou de extinção voluntária;
- 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) localização incerta e não sabida – se a parte está desaparecida de forma comprovada, poderá ser utilizada a publicação de editais para a notificação ficta.

PRAZO PARA ENTREGA: apresentando a documentação completa, o prazo de entrega é de aproximadamente 15 dias. No momento da lavratura do ato deverão ser apresentados todos os documentos originais, legíveis e em bom estado de conservação – Art. 705. Inciso 4. Código de Normas – CGJE.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

1) Se a parte for pessoa física:

- ✓ Cópia do Documento de Identidade, CPF ou CNH (Inclusive do cônjuge)
- ✓ Certidão de Nascimento/Casamento atualizada (emitida nos últimos 90 (noventa) dias, com as devidas averbações)
- ✓ Escritura de Pacto Antenupcial registrada (se houver)
- ✓ Comprovante de endereço
- ✓ Informar profissão
- ✓ Informar e-mail
- ✓ Informar telefone de contato

2) Se a parte for pessoa jurídica:

- ✓ CNPJ
- ✓ Contrato social e suas alterações registradas na Junta Comercial ou Estatuto Social com ata de nomeação do representante registrado junto ao Cartório de pessoas jurídicas
- ✓ Certidão simplificada da Junta Comercial ou do Cartório de Pessoas Jurídicas, conforme o caso
- ✓ Cópia dos documentos dos representantes (Carteira de Identidade, CPF ou CNH)

3) Do advogado:

- ✓ Cópia do Documento de Identidade (OAB)
- ✓ Comprovante de endereço
- ✓ Informar e-mail
- ✓ Petição do advogado narrando a situação para fins do pedido de adjudicação

4) Do imóvel:

- ✓ Escritura ou Certidão negativa de ônus
- ✓ Contrato de compra e venda
- ✓ Inscrição fiscal/imobiliária ou carnê do IPTU (se for imóvel urbano)
- ✓ ITR, CCIR, número do NIRF (se for imóvel rural)
- ✓ Informar número do RIP e FCL (se for terreno de Marinha).

5) Outros documentos:

- ✓ Contratos ou recibos existentes entre as partes
- ✓ Comprovantes de pagamento ou de quitação do preço ou outros documentos que comprovem essa situação

Poderá ser exigido o pagamento de um valor inicial, no momento do protocolo, para o início do processo de uma procuração, escritura, ata notarial, carta de sentença ou apostilamento, que servirá para o início do procedimento ou para o pagamento de despesas com terceiros, tais como: pedido e atualização de certidões, pagamento de taxas em órgãos públicos, dentre outras, sendo meramente estimativos. Será feita a devolução de valores não utilizados ou solicitada a complementação, se necessário.

OBSERVAÇÃO: para a competente tributação ou para a transferência de imóveis ou de outros bens, OUTROS DOCUMENTOS, não listados acima, poderão ser exigidos pelos órgãos públicos, tais como: Municípios, Secretaria da Fazenda Estadual, Detran, Junta Comercial, Secretaria do Patrimônio da União, Bancos, Cartórios de Imóveis, dentre outras instituições, o que, em momento futuro, deverá ser apresentado pela parte interessada.

Siga nossas redes sociais:

