

## **Congresso permite que imóveis já quitados em loteamentos possam ser transmitidos via Cartório no Rio Grande do Sul**

*Antes exclusivo pela via judicial, procedimento de Adjudicação Compulsória de Imóvel que demorava até 5 anos na Justiça, passa a ser feito de forma mais rápida e barata por meio de Ata Notarial em Cartório de Notas*

O apagar das luzes de 2022 trouxe uma importante novidade que poderá desafogar milhares de ações que tramitam no Poder Judiciário, contribuir para a efetiva regularização fundiária e solucionar a vida de muitos brasileiros que aguardam até cinco anos para o desfecho de casos envolvendo a transmissão de propriedades já quitadas, mas que o vendedor se recusa ou está impedido de realizar a transferência do imóvel ao comprador.

A derrubada do veto do ex-presidente Jair Bolsonaro ao artigo 11 da Lei Federal nº 14.382, ocorrida na véspera do Natal permitiu que a realização do procedimento de Adjudicação Compulsória de Imóvel possa ser realizada diretamente em Cartório, em um tempo médio de até três meses, tendo como documento inicial a elaboração de uma Ata Notarial, feita por tabelião de notas.

O procedimento, que até então só ocorria pela via judicial, e se caracterizava pela substituição da vontade do vendedor por meio de uma decisão judicial, o que agora também poderá se dar pela via administrativa – isto é, no Cartório – e poderá ocorrer nos casos em que o vendedor se recuse a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou ainda quando tenha ocorrido sua morte ou declarada sua ausência, exista incapacidade civil ou localização incerta e não sabida, além de, nos casos de pessoas jurídicas, tenha ocorrido a sua extinção.

“A possibilidade de adjudicação compulsória diretamente nos Cartórios é mais um importante passo no caminho da desjudicialização. E a ata notarial feita perante o Tabelião de Notas é a peça chave neste procedimento, sendo documento indispensável para dar segurança quanto à autenticidade da documentação apresentada, quanto à efetiva posse do imóvel, quanto à comprovação do efetivo pagamento do preço pelo promitente comprador e quanto à comprovação do inadimplemento do promitente vendedor. É a ata notarial que vai dar segurança jurídica à adjudicação compulsória extrajudicial, garantindo rapidez, economia e eficiência no procedimento”, exemplifica o presidente do Colégio Notarial do Brasil Sessão Rio Grande do Sul (CNB/RS), Dr. Flávio Fischer.

Na Ata Notarial deverão constar a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade.

Além de garantir a autenticidade dos documentos, a ata notarial poderá atestar a disponibilidade ou a indisponibilidade do bem e a quitação do negócio jurídico, mediante a apresentação ao tabelião de diversos documentos, tais como declaração de

imposto de renda, mensagens de e-mails e de texto entre os negociantes que comprovem o recebimento pelo vendedor, além de extratos bancários e outros fatos que não estejam demonstrados por documentos, a exemplo de troca de mensagens e e-mails entre as partes contratantes, que podem comprovar as tentativas feitas para a obtenção da escritura definitiva, evidenciando dificuldade ou impossibilidade e sendo a prova real da recusa do vendedor em outorgar a escritura definitiva, evitando que a adjudicação compulsória extrajudicial seja utilizada do famoso "jeitinho" brasileiro.

Caso já exista um procedimento de Adjudicação Compulsória em trâmite no Poder Judiciário, o usuário deverá homologar pedido de desistência para que o ato possa transcorrer pela via extrajudicial, sendo necessária também a presença de um advogado. O valor é tabelado de acordo com lei estadual.

**\*Sobre o CNB/RS - Colégio Notarial do Brasil Sessão Rio Grande do Sul \***

O Colégio Notarial do Brasil - Sessão Rio Grande do Sul (CNB/RS) é a entidade de classe que representa institucionalmente os tabeliães de notas gaúchos. O CNB/RS é filiado ao Colégio Notarial do Brasil (CNB/CF), que reúne as 24 Seccionais dos Estados.

---

**Assessoria de Imprensa do Colégio Notarial do Brasil - Sessão Rio Grande do Sul**

**Assessores de Comunicação:** Alexandre Lacerda, Hillary Marcos

**Tel:** (11) 3116-0020 / (11) 99614-8254 / (48) 99699-7644

**E-mail:** [colegio@colnotrs.org.br](mailto:colegio@colnotrs.org.br)

**URL:** [www.colnotrs.org.br](http://www.colnotrs.org.br)