

4. MODELO DE ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL QUE SOLICITA _____ E SEU MARIDO _____, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este público instrumento de **ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL** virem que XXX, nesta Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, neste Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Vitória, situado na Rua Filogônio Motta, nº 137, bairro Jardim Camburi, cidade de Vitória/ES, perante mim, XXX, Escrevente Autorizado, comparece como **SOLICITANTES: _____**, assistidos juridicamente pelo advogado Dr. _____, brasileiro, advogado inscrito na OAB-ES nº _____, com escritório profissional situado na Rua _____. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé. - Então, pela SOLICITANTE, com assistência jurídica do ilustre advogado acima nomeado, me foi requerida a lavratura do presente instrumento público de **ATA NOTARIAL DE VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA FINS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**, como meio de prova para auxiliar o procedimento previsto no artigo 216-B da Lei Federal nº 6.015/1973, alterado pela Lei 14.382/2022, estando cientes da facultatividade deste ato notarial, as partes mesmo assim solicitaram a sua lavratura, e foram esclarecidos quanto ao trâmite do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial junto ao cartório de registro de imóveis, conforme estabelece o artigo 216-B da lei de registros públicos: *“Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; II - 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; III - (VETADO); IV - 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; V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); VI - procuração com poderes específicos. § 2º (VETADO). § 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.* Nestes termos, os SOLICITANTES relataram a estas notas os seguintes fatos e

apresentaram os seguintes documentos, solicitando a lavratura da presente ata notarial nos seguintes termos: **1) DOS FATOS E DOCUMENTOS VERIFICADOS:** os SOLICITANTES apresentaram a estas notas um contrato particular de compra e venda e cessão de direitos de financiamento, datado de 13 de julho de 1995, relativo ao seguinte imóvel: “*unidade residencial casa _____ da matrícula _____, do livro 2-BL, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Vila Velha*”, conforme se verifica na íntegra de seu conteúdo abaixo: **IMAGENS DO CONTRATO**. Os SOLICITANTES declaram, sob as penas da lei, que são compradores e cessionários do imóvel que foi cedido por _____, (qualificação). **2) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO:** “*unidade residencial casa _____ da matrícula _____, do livro 2-BL, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Vila Velha*”, de ordem. Inscrição imobiliária municipal nº _____. **3) QUALIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:** _____, (qualificação). **4) DO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO E DA QUITAÇÃO DO PREÇO:** os SOLICITANTES, assistidos por seu advogado, declaram que o citado imóvel foi adquirido em de 13 de julho de 1995 pelo valor total de R\$10.000,00 (dez mil reais), pago em 02 (duas) parcelas, da seguinte forma: a) uma primeira parcela no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), quitada no ato de assinatura do contrato particular através de cheque nº 761664, do Banco Itaú, Agência Vila Velha-ES; b) uma segunda parcela no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), quitada através de recibo de quitação pela emissão de cheque nº 761672, do Banco Itaú, Agência Vila Velha-ES, emitido por _____. Declaram os SOLICITANTES, assistidos por seu advogado, e sob as penas da lei, cientes da responsabilidade civil e criminal em caso de falsa declaração, que a compra do referido imóvel foi plenamente quitada à época, não tendo o vendedor nada mais a reclamar no presente ou no futuro em relação à citada venda. Corroborando ainda tais fatos, o Sr. _____, outorgou procuração pública à SOLICITANTE – Sra. _____, – “*com poderes em caráter irrevogável e irretratável e livre de prestação de contas, especialmente para vender, ceder e/ou transferir a quem quiser, e pelo preço e condições que livremente ajustar, os direitos e obrigações de uma unidade residencial (...)*” tudo relativo ao citado imóvel, podendo inclusive substabelecer, conforme procuração abaixo: **IMAGEM DA PROCURAÇÃO** - Além disso, os SOLICITANTES apresentaram instrumento particular de autorização de cancelamento de Hipoteca e outras avenças, assinado por gerente da Caixa Econômica Federal – Sra. _____ – que autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o dito imóvel, conforme imagem abaixo, já averbado na matrícula _____ sobre a averbação nº 5- _____. **IMAGEM DO INSTRUMENTO DE CANCELAMENTO DA HIPOTECA**. **5) DO ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO FACE AO FALECIMENTO DO PROPRIETÁRIO:** Os SOLICITANTES declaram que optaram pelo pedido de lavratura desta ata notarial de verificação de documentos com o objetivo de dar início ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, apesar de estarem cientes da facultatividade da lavratura deste ato notarial. Declaram ainda os SOLICITANTES que têm ciência de que o contrato particular realizado entre as partes não é título hábil ao registro imobiliário, ensejando apenas um direito obrigacional, sendo que o proprietário tabular – Sr. _____ – faleceu após a venda do bem aos SOLICITANTES, conforme certidão de óbito abaixo, lavrada sob a matrícula nº **XXX: IMAGEM DA CERTIDÃO DE ÓBITO**. Além disso, os SOLICITANTES declaram que desconhecem a existência de eventuais sucessores ou herdeiros do Sr. _____, o que inviabiliza por completo uma eventual nomeação de inventariante para a lavratura da escritura pública com

vistas a cumprir as obrigações pendentes e quitadas do *de cujus*. **6) DO RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO SOBRE BENS IMÓVEIS - ITBI:** os SOLICITANTES informam nesta oportunidade que farão o competente requerimento de avaliação do imóvel junto ao Município de Vila Velha, para fins do recolhimento do ITBI, com a posterior apresentação junto ao Cartório de Imóveis, com a respectiva guia homologada expedida pela Prefeitura. **7) APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DOS DISTRIBUIDORES:** os SOLICITANTES informam que não existem processos judiciais distribuídos contestando o presente negócio jurídico e apresentam as seguintes certidões dos distribuidores referentes à Justiça Comum Cível: a) Certidões da Justiça Comum Estadual da comarca da circunscrição do imóvel das partes envolvidas nos títulos apresentados; b) Certidões da Justiça Comum Estadual do domicílio das partes envolvidas nos títulos apresentados; c) Certidões da Justiça Comum Federal da seção da circunscrição do imóvel; d) Certidões da Justiça Comum Federal da seção do domicílio das partes envolvidas no título. **8) PROCURAÇÃO AO ADVOGADO DOS SOLICITANTES:** foi outorgada procuração ao Dr. __, brasileiro, advogado inscrito na OAB-ES nº __, conforme imagem abaixo: **IMAGEM DAPROCURAÇÃO.** **9) VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL:** o valor do negócio jurídico realizado entre as partes foi de R\$10.000,00 (dez mil reais), tendo o imóvel o valor venal de R\$ XXX. **10) INEXISTÊNCIA DO REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA:** Os SOLICITANTES foram informados pelo seu advogado que para fins de utilização do instrumento de compra e venda ora firmado em data de 13 de julho de 1995 é desnecessário o registro da promessa, nos termos da súmula nº. 239 do STJ. **11) DECLARAÇÃO DO ADVOGADO:** Pelo ADVOGADO dos SOLICITANTES me foi dito e declarado por este ato notarial que prestou assistência jurídica ao mesmo e que acompanhou integralmente a lavratura da presente ATA NOTARIAL. **12) DECLARAÇÕES FINAIS:** Finalmente, os SOLICITANTES declaram, sob as penas da lei que: **12.1.** todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, e que estão cientes das sanções cíveis e criminais em caso de declaração falsa; **12.2.** requerem e autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, a prática de todos os atos registrais em sentido amplo para dar início ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, nos termos do artigo 216-B, da lei de registros públicos; **12.3.** os SOLICITANTES foram instruídos por seu advogado de todos os termos do artigo 216-B, da lei de registros públicos, que prevê o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial; **12.4.** aceitam esta ATA NOTARIAL em todos os seus termos e conteúdo; e **12.5.** têm ciência de que a lavratura da presente ATA NOTARIAL, por si só, não tem o condão de reconhecer a ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA pretendida, servindo este ato notarial como instrumento de meio à esta pretensão; **12.6.** têm ciência de que a lavratura deste ato notarial, para fins do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, é facultativo e opcional, e mesmo não sendo obrigatório, as partes requereram a sua lavratura com o fim de verificação e registro dos documentos apresentados neste ato e que serão apresentados no procedimento junto ao registro imobiliário, que fará a qualificação registral objetiva e subjetiva dos requisitos para a efetivação do procedimento de adjudicação compulsória; **12.7.** têm ciência de que se o procedimento registral de adjudicação compulsória extrajudicial for indeferido pelo registro imobiliário, as partes ficam cientes que deverão fazer a escrituração do imóvel pelas vias ordinárias em um Cartório de Notas ou ajuizar a ação judicial competente para tanto, podendo aproveitar esta ata notarial como meio de prova

em juízo, nos termos do artigo 384, do Código de Processo Civil; **13) DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS À CENSEC:** Conforme artigo, 7º, do Provimento nº 18/2012, do Conselho Nacional de Justiça, será procedido o cadastro do presente ato notarial no prazo legal junto à CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados. **14) DA CONSULTA À CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - CNIB:** Conforme determina o art. 14, do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, foram realizadas buscas, na presente data, junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, não sendo encontrado qualquer anotação de Indisponibilidade de Bens em nome das partes, que impeçam a lavratura deste ato, de acordo com Relatório(s) de Consulta de Indisponibilidade emitido(s) às _____, do dia _____ - Códigos HASH: ____); às _____, do dia _____ - Códigos HASH: __). E, assim, me pediu que lhe lavrasse o presente instrumento em meu livro de notas, o qual sendo por mim lido, a um só tempo e em voz alta, aos SOLICITANTES e a seu ADVOGADO. Tudo constatado mediante verificação presencial de todas as declarações, bem como a apresentação de documentos, que ficam arquivados nesta Serventia.

5. CONCLUSÃO

O advento do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, pela lei nº 14.382/2022, trará grandes avanços para a regularização imobiliária no país, pois possibilitará que o sistema notarial e registral seja utilizado diretamente, com mais simplicidade e celeridade.

Importante registrar que apesar da nova lei não ter previsto como obrigatória a utilização da ata notarial para o procedimento, defendemos a sua utilização facultativa, sendo livre a escolha pelo usuário do Cartório de Notas para esta lavratura, por dispensar a necessidade de diligência no local, pois tal ato notarial será utilizado como um meio de comprovação documental e de depoimentos dos fatos ocorridos, o que poderá trazer maior segurança jurídica e rapidez para a adjudicação compulsória extrajudicial junto ao Cartório de Imóveis.

6. REFERÊNCIAS

PEREIRA, Eduardo Calais; CORRÊA, Leandro Augusto Neves; DEPIERI, Rafael Vitelli. **Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em 02 de out. 2022.

SCHREIBER, Anderson et al. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência.** 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas.** 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais.** 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VIVACQUA, Paula Pincelli Tavares. **Bens públicos - possibilidade e formas de alienação - hipótese de licitação dispensada, dispensável ou inexigível.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/278033/bens-publicos---possibilidade-e-formas-de-alienacao---hipotese-de-licitacao-dispensada--dispensavel-ou-inexigivel>. Acesso em 02 de out. 2022

RODRIGO REIS CYRINO

Tabelião de Notas do 2º Ofício de Vitória (ES) em Jardim Camburi

Doutorando em direitos e garantias fundamentais

Mestre em direito, Estado e cidadania

Pós-graduado em direito privado e direito processual civil

Diretor do Conselho Federal do Colégio Notarial

Membro da Academia Notarial Brasileira

Membro indicado para União Internacional do Notariado Latino - UINL

Professor da Escola Nacional de Notários e Registradores - ENNOR

Professor da pós-graduação de direito tributário e de família da Faculdade de Direito de Vitória - FDV

Coordenador da pós-graduação em direito notarial, registral e imobiliário da ESA/OAB

Autor das obras jurídicas: “Temas de Direito Notarial e Registral”, “Direito Administrativo: novos paradigmas, tendências e realidade”, “Direito Notarial e Registral: temas contemporâneos”, dentre outras

Email: tabeliao@2notasvitoria.com.br