



## Seminário Adjudicação Compulsória Extrajudicial



03 DE MARÇO



Das 9h às 17h30



Hotel Unique - São Paulo/SP

# ATAS NOTARIAIS

# ESTRUTURA DA APRESENTAÇÃO:

- Conceito
- Fundamento legal
- Requisitos Genéricos das Atas Notariais
- Ata para Adjudicação Compulsória Extrajudicial
- Perguntas e sugestões de respostas
- Cautelas para a lavratura de atas notariais para adjudicação compulsória

# Conceito de Ata Notarial

- A narração circunstanciada de fatos presenciados ou verificados pelo notário, ou preposto, convocado para sua lavratura.
- O instrumento público pelo qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o traslada para seus livros de notas.
- É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.

## CN - CGJMG

- Art. 263. A ata notarial, **dotada de fé pública e de força de prova pré-constituída, é o instrumento** em que o tabelião, seu substituto ou escrevente, a pedido de pessoa interessada, **constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar sua existência ou seu estado.**

# Fundamento Legal

## Lei 8.935/1994

Art. 6º Aos notários compete:

- I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- **III - autenticar fatos.**

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

- I - lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- **III - lavrar atas notariais;**
- IV - reconhecer firmas;
- V - autenticar cópias.

# Código de Processo Civil

## Lei 13.105/2015

- Art. 384. **A existência e o modo de existir de algum fato** podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, **mediante ata lavrada por tabelião.**
- Parágrafo único. **Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.**

# PODER-DEVER

## CN CGJ TJRJ

Art. 63. Os serviços notariais e de registro não podem negar ou criar óbices ao exercício do direito de petição do usuário, sendo obrigados a realizar processos a seu cargo previstos em lei, quando solicitados.

Parágrafo único. O serviço com atribuição registral imobiliária deverá afixar em quadro visível ao público aviso de **que é obrigado a promover os procedimentos extrajudiciais de reconhecimento de usucapião, adjudicação compulsória ou cancelamento de registro de promessa de compra e venda, constituindo a recusa falta grave passível de sanção.**

# Requisitos Genéricos da Ata Notarial

## Normas de Serviço CGJSP – Cap. XVI

### 139. A ata notarial conterá:

- a) local, data, **hora de sua lavratura** e, se diversa, **a hora em que os fatos foram presenciados ou verificados pelo Tabelião de Notas**;
- b) nome e qualificação do solicitante;
- c) narração circunstanciada dos fatos;
- d) assinatura e sinal público do Tabelião de Notas.



# Normas de Serviço CGJSP – Cap. XVI

## 140. A ata notarial poderá:

- a) conter a **assinatura do solicitante e de eventuais testemunhas**;
- b) **ser redigida em locais, datas e horas diferentes**, na medida em que os fatos se sucedam, com descrição fiel do presenciado e verificado, e respeito à ordem cronológica dos acontecimentos e à circunscrição territorial do Tabelião de Notas;
- c) **conter relatórios ou laudos técnicos de profissionais ou peritos**, que serão qualificados e, quando presentes, assinarão o ato;
- d) **conter imagens e documentos em cores** por impressão no próprio livro, ou por descrição pormenorizada e detalhada que evidencie o conteúdo constatado, conforme aplicável.

# LRP

- Art. 216-B.
- § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador (..), bem como o promitente vendedor, **representados por advogado**, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:
- III - 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;

# INDAGA-SE:

- 1) Há limitação territorial para a lavratura da ata notarial tendente à adjudicação compulsória?**
- 2) Em que momento do procedimento passa a ser indispensável a representação do requerente do procedimento de adjudicação compulsória por advogado?**
- 3) Como se deve qualificar o estado civil do adquirente e do titular da propriedade?**
- 4) É útil a lavratura de ata notarial sem prévia notificação do RI (ou RTD) para a caracterização do inadimplemento da obrigação?**
- 5) Qual é a repercussão da aceitação pelo notificado? E da expressa recusa?**
- 6) Como deve ser tratado o silêncio do notificado?**
- 7) Caso alguma das partes tenha falecido, há necessidade de notificação do (ou pelo) espólio?**
- 8) Com relação à prova de pagamento do preço, como esta se dará?**
- 9) Quais são as similitudes entre a ata de usucapião e a ata de adjudicação compulsória?**

# Há limitação territorial para a lavratura da ata notarial tendente à adjudicação compulsória?

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - **COMPETÊNCIA - FORUM REI SITAE** - PRECEDENTES DO STF E DO STJ - MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA - NECESSIDADE - AGRAVO IMPROVIDO.

"[...] a doutrina e a jurisprudência, às quais filia-se esta Relatoria, têm considerado competente para o julgamento das ações de **adjudicação compulsória** o 'forum rei sitae', sob o fundamento de tratar-se de uma ação real imobiliária".

"[...] 'Na ação de **adjudicação compulsória**, não prevalece o foro de eleição sobre a situação do imóvel' [...]".

(AgRg no REsp n. 773.942/SP, relator Ministro Massami Uyeda, **Terceira Turma**, julg.: 19/8/2008, DJe de 5/9/2008.)

CPC/15. Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

# Há limitação territorial para a lavratura da ata notarial tendente à adjudicação compulsória?

CONFLITO DE COMPETÊNCIA ENTRE JUÍZOS CÍVEL COMUM E FALIMENTAR - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PROPOSTA ANTES DA DECRETAÇÃO DA QUEBRA - IRRELEVÂNCIA - **CONFLITO CONHECIDO PARA AFIRMAR A COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE FALÊNCIA.**

1. **A competência para processar e julgar ação de adjudicação compulsória contra empresa incorporadora falida (in casu, a Encol) é do r. Juízo de quebra, independentemente de a decretação da falência ter sido posterior ao ajuizamento da ação de adjudicação.**
2. **Admitir que a ação de adjudicação compulsória proposta antes da quebra escape à vis attractiva do foro falimentar dá ensanchas a diversos inconvenientes contrários à noção de pacificação social decorrente da universalidade do foro falimentar e aos princípios da harmonia das decisões judiciais, do acesso à justiça e da celeridade.**
3. **Conflito conhecido para declarar a competência do r. juízo falimentar.**

(CC n. 39.112/GO, relator Ministro Massami Uyeda, **Segunda Seção**, julgado em 25/11/2009, DJe de 18/12/2009.)

# Há limitação territorial para a lavratura da ata notarial tendente à adjudicação compulsória?

PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE BEM IMÓVEL ARRECADADO PELA MASSA FALIDA.

- Embora a **competência territorial seja, via de regra, relativa, aquela atinente ao foro da situação do imóvel, que também tem natureza territorial, rege-se, na maior parte das vezes, pela norma contida na segunda parte do art. 95 do CPC, que a qualifica de absoluta. A causa dessa exceção é o juízo de conveniência e interesse público do legislador, de decidir in loco os litígios referentes aos imóveis, com melhor conhecimento das realidades fundiárias locais ou regionais, facilidade para a realização de perícias, maior probabilidade de identificar e localizar testemunhas etc. Ademais, a destinação dada ao imóvel pode ter repercussões na vida econômica ou social de uma localidade ou de uma região, o que constitui respeitável fundamento metajurídico da competência ditada pelo art. 95 do CPC.**

(CC n. 84.752/RN, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27/6/2007)

# Há limitação territorial para a lavratura da ata notarial tendente à adjudicação compulsória?

- Entretanto, os motivos que justificam a improrrogabilidade da competência das ações reais imobiliárias parecem ceder diante da competência conferida ao juízo indivisível da falência, o qual, por definição, é um foro de atração, para o qual converge a discussão de todas as causas e ações pertinentes a um patrimônio com universalidade jurídica. A unidade e conseqüente indivisibilidade do juízo falimentar evita a dispersão das ações, reclamações e medidas que, conjuntamente, formam o procedimento falimentar, o qual fica submetido a critério uniforme do juiz que superintende a execução coletiva e que preside a solução dos interesses em conflito com ela ou a ela relacionados.

**(...) dispõe de todos os elementos necessários à tomada de uma decisão imparcial, eqüitativa e justa.** O Juízo de situação do imóvel, por sua vez, não obstante esteja privilegiado pela proximidade física do bem, dificilmente terá acesso a essa gama de informações.

(CC n. 84.752/RN, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27/6/2007)

## Provimento CNJ 65/2017

- Art. 4º.
- §7º **O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias** lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.
- Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento **será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele (...).**



## CN CGJ TJRJ

- Art. 1.260. O requerimento será assinado por advogado constituído pelo requerente e instruído ao menos com os seguintes documentos:
- **§ 5º. O tabelião de notas do município da localização do imóvel poderá comparecer ao imóvel adjudicando para realizar diligências que julgar necessárias à lavratura da ata notarial.**

# Competência

## Lei 8.935/1994

- Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.
- Art. 9º **O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.**

# Competência

## **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial – CGJGO**

- **Art. 445.**
- §2º. Para a formalização da ata notarial **poderão ser realizadas diligências dentro dos limites territoriais da delegação notarial, inclusive fora do horário de funcionamento da serventia, se necessário.**
- §4º. **O tabelião de notas poderá contar com o auxílio de perito, cuja despesa será suportada pelo requerente.**

# Competência para Atos Eletrônicos

## Provimento CNJ 100/2020

Art. 19. Ao tabelião de notas da **circunscrição do imóvel** ou do **domicílio do adquirente** compete, de forma remota e com exclusividade, **lavar as escrituras eletronicamente**, por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes.

§ 1º Quando houver um ou mais imóveis de diferentes circunscrições no mesmo ato notarial, será competente para a prática de atos remotos o tabelião de quaisquer delas.

§ 2º **Estando o imóvel localizado no mesmo estado da federação do domicílio do adquirente, este poderá escolher qualquer tabelionato de notas da unidade federativa para a lavratura do ato.**

§ 3º Para os fins deste provimento, entende-se por adquirente, nesta ordem, o comprador, a parte que está adquirindo direito real ou a parte em relação à qual é reconhecido crédito.

# Competência para Atos Eletrônicos

## Provimento CNJ 100/2020

- Art. 20. Ao tabelião de notas da circunscrição do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, ao tabelião do domicílio do requerente compete lavrar as atas notariais eletrônicas, de forma remota e com exclusividade por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes.
- Parágrafo único. A lavratura de procuração pública eletrônica caberá ao tabelião do domicílio do outorgante ou do local do imóvel, se for o caso.

# **Em que momento do procedimento passa a ser indispensável a representação do requerente do procedimento de adjudicação compulsória por advogado?**

- Recomenda-se que a assessoria jurídica por advogado esteja presente já no início do pedido para notificação da contraparte inadimplente.

# Como se deve qualificar o estado civil do adquirente e do titular da propriedade?

Provimento CG TJSP 06/2023

- 466.4. Se o requerido for casado, ou se houver notícia de que vive em união estável, também será notificado, em ato separado, o relativo cônjuge ou companheiro.

CN CGJ TJRJ

- Art. 1.263.
- § 3º. Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, serão também notificados os respectivos cônjuges ou companheiros, salvo se casados ou conviventes pelo regime da separação de bens.

# É útil a lavratura de ata notarial sem prévia notificação do RI (ou RTD) para a caracterização do inadimplemento da obrigação?

- CF, art. 5º, inc. LIV – ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal.

Provimento CG TJSP 06/2023

- 466. Autuado o pedido e os documentos que o instruem, o oficial de registro de imóveis, a expensas do interessado, por si ou por meio de oficial de registro de títulos e documentos, fará expedir notificação para que o requerido, em 15 (quinze) dias úteis, impugne o pedido ou demonstre a outorga do título.



# Qual é a repercussão da aceitação pelo notificado? E da expressa recusa?

- Se o notificado consentir com o procedimento de forma expressa, será lavrada escritura de compra e venda; ou será dada continuidade ao procedimento de adjudicação compulsória.
- Se houver recusa expressa por parte do notificado, será necessária a análise da justificativa da impugnação.

## Provimento CG TJSP 06/2023

- 466.6. O consentimento expresso poderá ser manifestado pelo requerido a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado para esse fim.
- 466.7. A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.
- 472. Estando em ordem a documentação, **e não havendo impugnação, ou tendo sido afastada a que tiver sido apresentada**, o oficial de registro de imóveis passará nota fundamentada de deferimento e procederá ao registro da adjudicação compulsória

# CN CGJ TJRJ

Art. 1.269. Estando em ordem a documentação **e não havendo impugnação**, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da adjudicação compulsória.

# CN CGJ TJRJ

Art. 1.266. Em caso de impugnação fundamentada do pedido de adjudicação compulsória apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel adjudicando, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

Parágrafo único. Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput*, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado e entregará os autos do pedido de adjudicação ao requerente, mediante recibo, caso em que a parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de situação do imóvel adjudicando.

# CN CGJ TJRJ

Art. 1.263.

§ 8º. Em caso de **impugnação justificada** do pedido de reconhecimento extrajudicial de adjudicação compulsória, caberá ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum perante o juízo competente. Não impedirá o prosseguimento do procedimento da adjudicação compulsória a impugnação injustificada, cabendo ao interessado, se desejar, o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do artigo 198 da Lei nº 6.015/1973.

§ 9º. **Considera-se injustificada a impugnação quando:**

- I – já tenha sido examinada e refutada pelo juízo competente em matéria de registros públicos;
- II – genérica ou quando o interessado se limite a dizer que a adjudicação pretendida atinge seu direito de propriedade sem apresentar fundamentos e indícios mínimos a tanto;
- III – não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; e
- IV – suscite matéria absolutamente estranha ao procedimento.

# LRP

- Art. 216-A.
- § 10. Em caso de **impugnação justificada** do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de **impugnação injustificada**, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei.

[\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

# Como deve ser tratado o silêncio do notificado?

Provimento CG TJSP 06/2023

- 466.5. Na notificação constará expressamente a advertência de que o transcurso do prazo, sem manifestação, implicará anuência ao pedido.

CN CGJ TJRJ

- Art. 1.263.
- § 4º. Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias úteis, sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel, consistirá em anuência presumida ao pedido de reconhecimento extrajudicial da adjudicação compulsória do bem imóvel.

# Caso alguma das partes tenha falecido, há necessidade de notificação do (ou pelo) espólio?

CN CGJ TJRJ

- Art. 1.265. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel adjudicando ter falecido, poderão ser notificados os seus **herdeiros legais indicados pelo requerente, bastando a notificação do inventariante, se houver.**

Provimento GC TJSP 06/2023

- 468. Se o requerido houver falecido, a notificação poderá ser feita a seus **herdeiros, contanto que haja certeza sobre a identidade destes.**



# Com relação à prova de pagamento do preço, como esta se dará?

CN CGJ TJRJ

Art. 1.257.

§ 1º. Presume-se a quitação com o comprovante do pagamento da última parcela do preço aquisitivo (art. 322 do CC).

§ 2º. A prova de quitação poderá ser substituída por certidão forense de inexistência de ação de cobrança ou de rescisão contratual, bastando esta última se já decorrido o prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações.

# Quais são as similitudes entre a ata de usucapião e a ata de adjudicação compulsória?

VRP/DF. Dúvida Registral – Proc. 2017.01.1.043553-4

- Segundo o suscitante: “ao que tudo indica a transferência formal dos imóveis já poderia ter ocorrido pelas vias ordinárias, já que não há resistência do proprietário, bastando para tanto que se utilize uma das formas de alienação, no caso simples escritura pública de dação em pagamento, com recolhimento dos impostos devidos.”
- Trecho da sentença exarada em 04/06/2018: **“Ainda que as propriedades possam ser adquiridas por meio de escritura pública de dação em pagamento, não se pode negar à suscitada seu direito à usucapião extraordinária extrajudicial.** (...) Posto isso, acolho o parecer ministerial que acresço às minhas razões para JULGAR IMPROCEDENTE a dúvida suscitada (...).”

# Cautelas na lavratura da Ata Notarial

O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto da adjudicação compulsória.

CN CGJ TJRJ.

Art. 1.256. Na adjudicação compulsória deverá ser demonstrada a impossibilidade do registro pelas vias ordinárias.

Parágrafo único. A prestação de declarações falsas na justificação poderá configurar crime de falsidade, sujeitando o infrator às penas da lei.

# Cautelas na lavratura da Ata Notarial

CN CGJ TJRJ.

Art. 1.269.

§ 1º. A existência de ordem de indisponibilidade contra o proprietário tabular não impede o deferimento da adjudicação, mas o seu registro fica condicionado a que antes seja feito o seu cancelamento, salvo se a quitação ou o registro da promessa forem anteriores à inscrição da indisponibilidade.

Art. 1.257.

§ 3º. Não havendo dúvida quanto à determinação e individuação do imóvel, o registro do título poderá ser feito ainda que não haja perfeita coincidência em sua descrição do imóvel com a do registro anterior.

Art. 1.258.

§ 1º. Havendo processo judicial em curso, pode ser solicitada, a qualquer momento, a sua suspensão pelo prazo de 60 (sessenta) dias ou a desistência para promoção da via extrajudicial.

§ 2º. Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas no registro de imóveis as provas produzidas na via judicial.

# Cautelas na lavratura da Ata Notarial

Art. 1.260.

- § 4º. O requerimento poderá, facultativamente, ser instruído por ata notarial, especialmente para a comprovação de fatos que não estejam demonstrados por documentos, podendo ser tomadas declarações de testemunhas, alertadas a respeito de que a prestação de declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei.
- § 6º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas e mesmo declarações do requerente, sempre que estas forem úteis.



## Seminário Adjudicação Compulsória Extrajudicial



03 DE MARÇO



Das 9h às 17h30



Hotel Unique - São Paulo/SP

# Muito agradecido!

hercules@cartorionbdf.com.br