

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL pela VIA EXTRAJUDICIAL.

LEI 14.382 DE 27 de junho de 2022, inclui o Art. 216-B na Lei 6.015/73.

BREVES COMENTÁRIOS:

Vale aqui destacar o grande avanço trazido pela **LEI 14.382 DE 27 de junho de 2022, inclui o Art. 216-B na Lei 6.015/73**, no que tange a ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL objeto de PROMESSA DE COMPRA E VENDA, agora pela VIA EXTRAJUDICIAL. Mais um serviço aos Notários e Registradores, que por certo o tratarão com a devida atenção, competência e eficiência.

Agrega-se mais uma forma de solução EXTRAJUDICIAL aos ADVOGADOS atuantes na área e que, promete ser de mais agilidade e eficiência se comparado aos trâmites judiciais. Para tanto, espera-se contar com a atenção e eficiência de nossos Notários e Registradores.

Benefício com a desburocratizante para os operadores do direito e para população que tanto sofre com os processos judiciais morosos e onerosos que se arrastam por longo tempo.

No início desse trabalho de produção do material para os Operadores (advogados e cartorários), tínhamos nos voltado ao teor da Emenda aprovada pelo Senado Federal, contudo vieram os vetos.

VETOS: I – DA ATA NOTARIAL como requisito obrigatório.

Do Inciso III Parágrafo 1º do Artigo 216-B. que trazia a redação seguinte:

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;

Com o Veto do Executivo a este inciso, a ATA NOTARIAL não faz mais parte do rol de requisitos obrigatórios para a ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.

A justificativa foi de que este requisito traria custos e morosidade para a parte, portanto, contrário ao interesse público. Há, contudo, opiniões de juristas atribuindo também ao fato de que a exigência da Ata Notarial, a exemplo da exigidas para a USUCAPIÃO, tem causado transtorno e até inviabilizado procedimentos, vez que alguns Notários até os dias de hoje se recusam a lavrar a ATA NOTARIAL para a USUCAPIÃO. E, aí, nesta esteira constar a ATA NOTARIAL como um requisito obrigatório poderia deixar a população refém de algumas Serventias Notarias que não realizam ou levam muito tempo para realizar esta Ata. Enfim, é assunto para se refletir no âmbito do Notariado.

Mas, para os Notários que gostam do desafio da função e de contribuir para as novas atividades que o legislador lhe concede ou que as

partes solicitam, vemos que a Ata Notarial para fins da ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL continua sendo recomendada, pela sua importância e relevância como meio de prova.

Ainda que não seja item obrigatório, muitas partes irão necessitar da ATA NOTARIAL, notadamente para fazer prova do pagamento do preço da PROMESSA DE VENDA. Por certo, muitas pessoas precisarão fazer provas de fatos e situações que serão facilitadas pela lavratura de uma Ata Notarial posto que, trarão a fé pública notarial para os fatos, documentos, circunstâncias e situações das mais variados como exemplificamos abaixo:

- a) Ata Notarial diligenciando a bancos e instituições financeiras, para se comprovarem os pagamentos bancários direcionados a PROMITENTES VENDEDORES, ou para certificar certos comprovantes que, eventualmente, o cartório de Registro não se sinta seguro para analisar tal qual se lhes apresente.
- b) Ata Notarial de recibos, mensagens de WhatsApp entre Promitentes Vendedores e Compradores sobre pagamentos, impossibilidade de outorga de Escritura. Inadimplência de uma das partes na outorga e recebimento da Escritura. Etc...
- c) Ata Notarial para constatar que a parte solicitante, reside no local do imóvel adjudicando e lá poderá indagar vizinhos e confrontantes que o conheçam e que tem inclusive conhecimento de que adquiriu dito imóvel mediante promessa.

- d) Ata Notarial onde conste que o Promitente Solicitante faz pagamento de impostos (IPTU ou ITR) por longo tempo, bem como taxas de luz e água. Estes itens de prova de moradia e posse, utilizadas na Ata para fins de Usucapião também podem ser relevantes para dar segurança ao Registrador de que aquela parte Solicitante, além da Promessa, do pagamento do preço, também tem provas de atos de proprietário.
- e) Ata Notarial para obter a completa qualificação da parte Solicitante, vez que neste momento, ela comparece em cartório frente ao Tabelião/ã e aí se identifica, deixa documentos, o Tabelião atesta com sua fé pública tratar-se da própria pessoa.
- f) Ata Notarial com conteúdo declaratório, sabemos que a Ata Notarial pode ser de fatos, documentos ou de declarações, e, também pode ser mista. Aqui a ata de extrema relevância não só para o Registro de Imóveis, mas também para o próprio Advogado que, levando a parte Solicitante para firmar a Ata Notarial estará seguro de que esta parte prestará também declarações, informações sob responsabilidade civil e penal frente ao Notário (a). Desta forma, o próprio Advogado (a) se previne de eventual inverdade ou falsa informação que eventualmente lhe seja passada e que ele como representante da parte irá transmitir mais adiante para o ofício Registral correndo o risco de ser até responsabilizado por fato inverídico.