ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A Adjudicação é um procedimento legal, utilizado para regularizar a propriedade de um imóvel, em que o comprador possui um documento particular quitado, mas não consegue receber sua escritura.
O direito à Adjudicação está previsto nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, a saber:

> **TÍTULO IX**
>
> Do Direito do Promitente Comprador
>
> Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.
>
> Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Todavia, para que tal direito fosse efetivado, o Comprador necessitava ingressar com ação judicial, e, com o advento da Lei 14.382 de 2022, é possível a realização do procedimento extrajudicialmente, incluindo etapas diretamente no Cartório de Notas e, outras no Registro de Imóveis.

Este é mais um dos procedimentos que visam a desjudicialização do sistema processual, e representa um avanço à sociedade. A desjudicialização tem o objetivo de desafogar o judiciário e dar mais eficácia ao direito, uma vez que a celeridade é fator preponderante dos processos extrajudiciais.

O procedimento, foi estabelecido mediante a inclusão do Artigo 216-B, na Lei 6.015/1973 (Dispõe sobre os registros públicos), pelo qual estabelece que o

comprador ou qualquer de seus cessionários, e sucessores, poderão requerer o procedimento através da via Extrajudicial, junto ao Registro de Imóveis da situação do Imóvel.

O requisito é a apresentação de instrumento de promessa de compra e venda, cessão ou sucessão, acompanhada de prova de inadimplemento da obrigação de pagar o preço, tal como no judiciário.

Com a apresentação destes documentos, o Oficial do Registro de Imóveis procede a notificação extrajudicial em face do vendedor, e passados 15 dias sem oposição, é reconhecido o direito do comprador.

Ainda, é necessário a lavratura de Ata Notarial por Tabelião de Notas, na qual deverá constar a identificação do imóvel, o nome e qualificação do comprador, ou dos sucessores se for o caso, a prova do pagamento do preço.

A ata notarial, juntamente com as certidões negativas dos distribuidores forenses da Comarca de situação do imóvel e domicilio do comprador, representam a segunda etapa, para finalização do processo.

A adjudicação será registrada mediante o pagamento do ITBI e taxas registrais, e com isto a propriedade será regularizada em nome do comprador.

O procedimento, aparentemente é simples, porém ainda existem algumas questões que vêm sendo discutidas pelos aplicadores do direito, como a sequência dos atos, se realmente devem iniciar pela notificação do vendedor, ou através da lavratura da Ata Notarial, sendo assim, é importante verificar junto ao Oficial de Registro de Imóveis da situação do imóvel, como irá proceder.

Por outro lado, tem-se que o procedimento será mais célere que a Usucapião extrajudicial, assim como ocorre no processo judicial, a adjudicação é um processo mais rápido, pois os documentos exigidos representam maior segurança jurídica.

Na adjudicação há necessidade da apresentação do instrumento particular que comprove a aquisição, acompanhado da quitação, diferentemente da Usucapião em

que está baseada tão somente na posse, e por isto exige-se maiores intervenções estatais para validação do direito.

Por fim, o procedimento será realizado por advogado, mesmo sendo por via extrajudicial, cabe ao advogado realizar a análise da viabilidade do procedimento e orientar o cliente se é possível pela via extrajudicial, e realizar todas as etapas necessárias junto aos cartórios de Notas e de Registro.

Os cartórios por sua vez, consolidam os atos, assim como no judiciário, em que o juiz também é parte no procedimento, mas não é o único a atuar, pelo contrário o advogado é quem movimentará todo o procedimento, tal como no judiciário.

Por: Dra Carla Fuentes Sales
OAB/SP 205125