

## ATA NOTARIAL PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Aos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) do ano de dois mil e vinte e \_\_\_\_\_ (202\_), Tabelião de Notas de Toritama, assento no livro notarial a presente ATA NOTARIAL, nos termos do artigo 216-B, inciso III, da Lei de Registros Públicos, cuja diligência se deu às \_\_\_h\_\_\_m (\_\_\_\_\_) do dia \_\_\_/\_\_\_/202\_, na forma a seguir:

### REQUERENTES | COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES (art. 319, II CPC)

**FULANO DE TAL**, nacionalidade, profissão, portador da cédula de identidade RG nº \_\_\_\_\_ -SSP/SP, inscrito no CPF nº \_\_\_\_\_ e sua esposa, **FULANA DE TAL**, nacionalidade, profissão, portadora da cédula de identidade RG nº \_\_\_\_\_ -SSP/SP, inscrita no CPF nº \_\_\_\_\_, casados pelo regime da \_\_\_\_\_ aos \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ conforme certidão de casamento matrícula nº \_\_\_\_\_ do RCPN de \_\_\_\_\_; residentes e domiciliados na \_\_\_\_\_, cidade, estado, CEP: \_\_\_\_\_.

### ADVOGADO(A) (art. 216-B, VI LRP)

**FULANO DE TAL**, nacionalidade, portador da cédula de identidade RG nº \_\_\_\_\_ -SSP/SP, inscrito no CPF nº \_\_\_\_\_, inscrito no Ordem dos Advogados do Brasil – Seção \_\_\_\_\_ sob nº \_\_\_\_\_; residente e domiciliado em \_\_\_\_\_, com escritório profissional na \_\_\_\_\_, cidade, estado, CEP: \_\_\_\_\_.

### COMPROMISSO | ESPECIALIDADE SUBJETIVA

Aos \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (especialidade subjetiva) formalizaram com \_\_\_\_\_ (prováveis cedentes) “Contrato Particular de COMPRA e VENDA do seguinte imóvel: DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, objeto da matrícula \_\_\_\_\_ ou transcrição \_\_\_\_\_ do \_\_\_ Oficial de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, constando nela que os titulares do domínio adquiriram dito imóvel através da \_\_\_\_\_, registrada sob nº \_\_\_\_\_. Descrever cláusulas contratuais ou inserir fotos do mesmo.

### CESSÃO DOS DIREITOS CONTRATUAIS (se houver)

Aos \_\_\_\_\_, os requerentes formalizaram com os cedentes \_\_\_\_\_ “Contrato Particular de Promessa de Cessão” dos direitos destes últimos referentes ao imóvel descrito na cláusula anterior, objeto da matrícula \_\_\_\_\_ ou transcrição \_\_\_\_\_ do \_\_\_ Oficial de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_. O cessionário, nesse caso, se sub-roga nos direitos do cedente, a teor do disposto no art. 349 do Código Civil, vez que, tendo o cessionário sucedido na relação contratual, o mesmo passa a desfrutar da mesma condição do cedente, dispondo de direito próprio contra o promitente vendedor. Então, considerando que os REQUERENTES, ao quitarem o preço da venda pelo imóvel objeto desta ata notarial passam a deter todas as ações relativas ao imóvel, sub-rogam-se nos direitos do bem, possuem legitimidade para buscar direito que se constrói por este instrumento de constatação, cabendo-lhes ter a escritura definitiva do imóvel outorgado.

### DISPONIBILIDADE | ESPECIALIDADE OBJETIVA

O imóvel sobre o qual se pretende a transmissão do domínio por adjudicação está matriculado (ou transcrito) sob nº \_\_\_\_\_ no \_\_\_° Oficial de Registro de Imóveis

de \_\_\_\_\_, com a seguinte descrição: \_\_\_\_\_. Está cadastrado junto à Prefeitura Municipal de \_\_\_\_\_ através do cadastro nº \_\_\_\_\_, com o valor venal atual de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

#### VALOR E PROVA DE QUITAÇÃO

Tendo sido ajustado o valor de R\$ \_\_\_\_\_ ou \_\_\_\_\_ (valor da época) para a efetivação da cessão dos direitos mencionada no item anterior, os REQUERENTES, arcaram integralmente com o preço combinado, sendo certa a inexistência de débitos tributários a incidir sobre o imóvel, conforme se comprova da certidão negativa de débitos abaixo consignada. Apesar de cumprida integralmente a avença, conforme se comprova dos recibos apresentados a este notário, cuja veracidade se atesta, os REQUERENTES tentaram obter reiterada e amigavelmente, com os titulares de domínio e seus herdeiros a outorga da competente escritura definitiva de compra e venda, a fim de que o referido negócio se aperfeiçoe unicamente para fins de registro.

#### AUSÊNCIA DE CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO

O artigo 1.417 do Código civil Brasileiro rege que mediante promessa de compra e venda, em que **não se 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. Verifica-se dos instrumentos apresentados a este tabelião, que ambos foram firmados com cláusula de IRRETRABILIDADE e de IRREVOGABILIDADE, podendo, ainda, atestar a ausência de cláusula de ARREPENDIMENTO, neste caso não incidente as prescrições e regras contidas no art. 420 do Código Civil Brasileiro e nem mesmo do art. 49 do Código de Defesa do Consumidor no que aplicável aos contratos imobiliários nos termos da jurisprudência vigente.

#### INADIMPLEMENTO DOS TITULARES DO DOMÍNIO

Verificada a quitação e com base nos documentos apresentados a este notário, (comprovantes de depósitos, notas promissórias, e-mails, mensagens de WhatsApp, redes sociais) e não tendo obtido êxito algum na busca da solução amigável do caso, os REQUERENTES se servem do procedimento da **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL** prevista no art. 216-B da Lei de Registros Públicos a qual se processará junto ao \_\_\_\_ Oficial de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_.

#### DILIGÊNCIA INSPECIONAL

No dia \_\_\_\_\_, a pedido do REQUERENTE, providenciei diligência no imóvel objeto do pedido de adjudicação compulsória, às \_\_\_\_h \_\_\_\_\_min, onde o REQUERENTE me atendeu, franqueando meu ingresso no imóvel, sendo possível a captura das fotos abaixo, as quais o fiz através do meu aparelho celular.

FOTOS.

#### RATIFICAÇÕES TESTEMUNHAIS (se for o caso)

Na mesma data da diligência, tive a oportunidade de conversar com o confortante do lado direito (prédio nº \_\_\_\_ ) Sr. \_\_\_\_\_, o qual me relatou que conhece o REQUERENTE desde \_\_\_\_\_, podendo atestar que o mesmo ali reside e/ou é tido como proprietário do bem, sem conhecimento de qualquer forma de esbulho. Também

conversei com o confortante do lado esquerdo (prédio nº \_\_\_\_\_), Sr. \_\_\_\_\_, o qual me relatou que conhece o REQUERENTE desde \_\_\_\_\_, podendo atestar que o mesmo ali reside e/ou é tido como proprietário do bem, sem conhecimento de qualquer forma de esbulho. E por fim, o confrontante dos fundos (prédio nº \_\_\_\_\_), o qual me relatou que conhece o REQUERENTE desde \_\_\_\_\_, podendo atestar que o mesmo ali reside e/ou é tido como proprietário do bem, sem conhecimento de qualquer forma de esbulho.

#### **DIREITO DO REQUERENTE | FUNDAMENTOS LEGAIS**

O compromisso, como contrato preliminar, engloba relações jurídicas diversas, geradoras de obrigações e direitos recíprocos entre os contratantes. Nesse negócio jurídico o promitente comprador tem a obrigação de pagar quantia certa (em dinheiro – art. 481 CC o que foi feito conforme se prova nas cláusulas anteriores), enquanto o promissário vendedor tem obrigações de diferentes naturezas: **a)** a primeira consistente em dar a posse do imóvel (obrigação de dar) o que foi feito, estando o REQUERENTE na posse do bem imóvel desde \_\_\_\_\_; e **b)** a segunda, consistente em outorgar a escritura definitiva, após o pagamento do preço (obrigação de fazer infungível), motivo pelo qual se aparelha a presente adjudicação. Assim sendo, a pretensão do REQUERENTE encontra amparo jurídico nos seguintes diplomas legais: Decreto-Lei nº 58/67, artigos 15 e 16; Código Civil, artigos 1.417 e 1418; e Código de Processo Civil, artigos 466-A, 466-B e 466-C. O Decreto-Lei nº 58/67 nos seus artigos 15 e 16 rege que os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda. Entretanto, recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, o que agora, diante do que autoriza a Lei Federal 14.382/22 requer-se processamento pela via administrativa. Referidos contratos (processa e cessão) não se encontram registrados junto ao registro de imóveis competente, entretanto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 239), definiu que não é obrigatório o registro no cartório de registro de imóveis para que haja o direito à adjudicação compulsória.

#### **PROCURAÇÃO**

Os requerentes outorgam ao advogado(a) \_\_\_\_\_, qualificado acima, todos os poderes para a regularização do imóvel em tela, podendo retificar ou aditar a presente ata notarial, dar ingresso junto ao registro imobiliário, assinar os requerimentos necessários, alegar, atestar, requerer, conferindo-lhe os poderes da cláusula "ad judicium" e "ad extra", podendo representá-lo(s) em juízo para suscitar dúvida ou em caso de conversão deste procedimento em processo judicial, outorgando-lhe ainda poderes especiais para receber citação, de concordar, acordar, confessar, discordar, desistir, executar e fazer cumprir as exigências registrares afim de possibilitar a consecução da adjudicação do bem.

#### **CONVERSÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM USUCAPIÃO**

A critério do Registrador Imobiliário, caso entenda que os documentos instruíram o pedido de ADJUDICAÇÃO compulsória são insuficientes para a continuidade do pedido

na forma do instituto de escolha das partes, requerem o aproveitamento da presente ata notarial ao processamento da Usucapião Extrajudicial, esclarecendo o tempo da posse: (art. 4º, I, “b” Prov. 65/CNJ) \_\_\_\_\_; que o atingimento (art. 4º, I, “e” Prov. 65/CNJ) se dá exclusivamente sobre o imóvel da matrícula nº \_\_\_\_\_ o que dispensa a elaboração de memorial descritivo e de planta ou levantamento planialtimétrico; a atribuição de valor (art. 4º, I, “f” Prov. 65/CNJ) para efeito de usucapião bem como para a cobrança de emolumentos notariais e registrais de R\$ \_\_\_\_\_; e a modalidade do instituto (art. 4º, I, “d” Prov. 65/CNJ) que o advogado, presente à lavratura, entende que examinado o tempo e o tipo da posse do requerente alinhavado aos elementos extrínsecos à posse, a presente prescrição aquisitiva preenche os requisitos e se insere na hipótese de usucapião \_\_\_\_\_, nos termos do artigo \_\_\_\_\_, do Código Civil Brasileiro, do que concorda o requerente, visto possuir, justo título, ter a posse, acrescida dos seus antecedentes, há mais de \_\_\_\_\_ anos.

#### DOCUMENTOS APRESENTADOS

Os requerentes apresentaram os seguintes documentos: **a)** contrato de compromisso de venda e compra de \_\_\_\_\_; **b)** contrato de cessão de direitos de \_\_\_\_\_; **c)** comprovantes de quitação do preço; **d)** certidão negativa de tributos municipais; **e)** certidão negativa de feitos ajuizados em nome dos titulares do domínio (analogia ao art. 4º, IV, “f” Prov. 65/CNJ) \_\_\_\_\_; **f)** certidão negativa de feitos ajuizados em nome dos requerentes \_\_\_\_\_; **g)** certidão da matrícula do imóvel sob nº \_\_\_\_\_ do \_\_\_º Oficial de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_.

#### CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS

Conforme determina o art. 14, do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça – Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25 de Julho de 2014, foram, na presente data, realizadas buscas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, não sendo encontrado qualquer apontamento de Indisponibilidade de Bens em nome dos requerentes e dos titulares do domínio, de acordo com Relatório de Consulta de Indisponibilidade emitido às \_\_\_\_\_, do dia \_\_\_\_\_ – Códigos HASH: \_\_\_\_\_).

#### DECLARAÇÕES DOS REQUERENTES | COMPROMISSÁRIOS

Os requerentes declaram sob as penas da lei: **1)** que todas as declarações prestadas nesta ata notarial são verdadeiras, responsabilizando-se civil e criminalmente pelas mesmas. **2)** que por mim, tabelião substituto tomaram ciência de que omitir, em documento público ou particular, declaração que dele deva constar, ou ainda, inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante constitui crime formal de falsidade ideológica tendo como sujeito o Estado, que busca a proteção da fé pública dos órgãos auxiliares da Justiça, sendo assim, objeto de ação penal pública incondicionada e independe de qualquer representação formal; **3)** que aceitam e concordam com todos os termos e constatações feitas nesta ata.

#### CIENTIFICAÇÃO

Os REQUERENTES foram cientificados que esta ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de

requerimento extrajudicial da ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA para regular processamento perante o \_\_\_\_° Oficial de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_.

#### **REQUERIMENTOS**

Requerem e autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, a prática de todos os atos registrais em sentido amplo, nos termos do artigo 216-B, da Lei Federal nº 6.015/73, autorizando, desde já, em caso de impossibilidade de cumprimento de exigências formuladas pelo Oficial, a suscitação de dúvida prevista no art. 198 da referida lei registral.

#### **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO**

O imposto de transmissão de bens imóveis deverá ser recolhido pelos REQUERENTES junto ao registrador imobiliário competente, após a confirmação da transmissão da propriedade (derivada) conforme jurisprudência atual do Supremo Tribunal Federal (STF) reafirmada nos autos do recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969, com repercussão geral (Tema 1124) de que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) só é devido a partir da transferência da propriedade imobiliária, efetivada mediante o registro no cartório de Registro de Imóveis.

#### **ATESTADO E ENCERRAMENTO**

Da análise de toda a documentação apresentada e fatos constatados é possível atestar que o requerente porta documentos necessários ao processamento da ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, permanecendo ainda, na posse pacífica do imóvel objeto, portando-se como se dono fosse ficando, portanto, demonstrada a origem, a natureza e o direito. De tudo dou fé.

Extraído do Modelo de Douglas Gavazzi