Congresso permite que imóveis já quitados em loteamentos possam ser transmitidos via Cartório em MG

O apagar das luzes de 2022 trouxe uma importante novidade que poderá desafogar milhares de ações que tramitam no Poder Judiciário, contribuir para a efetiva regularização fundiária e solucionar a vida de muitos brasileiros que aguardam até cinco anos para o desfecho de casos envolvendo a transmissão de propriedades já quitadas, mas que o vendedor se recusa ou está impedido de realizar a transferência do imóvel ao comprador.

A derrubada do veto do ex-presidente Jair Bolsonaro ao artigo 11 da Lei Federal nº 14.382, ocorrida na véspera do Natal permitiu que a realização do procedimento de Adjudicação Compulsória de Imóvel possa ser realizada diretamente em Cartório, em um tempo médio de até três meses, tendo como documento inicial a elaboração de uma Ata Notarial, feita por tabelião de notas.

O procedimento, que até então só ocorria pela via judicial, e se caracterizava pela substituição da vontade do vendedor por meio de uma decisão judicial, o que agora também poderá se dar pela via administrativa – isto é, no Cartório – e poderá ocorrer nos casos em que o vendedor se recuse a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou ainda quando tenha ocorrido sua morte ou declarada sua ausência, exista incapacidade civil ou localização incerta e não sabida, além de, nos casos de pessoas jurídicas, tenha ocorrido a sua extinção.

“Diversas cidades, especialmente no interior do estado, enfrentam problemas sérios com loteamentos antigos ou novos. Esses terrenos muitas vezes permanecem irregulares por anos, já que o loteador morreu e as escrituras definitivas não foram feitas, embora o imóvel já tenha sido quitado. Nesse contexto, a transferência de um imóvel, sem nenhum débito, pelo Cartório de Notas é uma forma de desafogar o Poder Judiciário”, explica o vice-presidente do CNB-MG, Eduardo Calais, que completa: “Essa possibilidade também ajuda a regularizar a milhares de propriedades”.

Na Ata Notarial deverão constar a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade.

Além de garantir a autenticidade dos documentos, a ata notarial poderá atestar a disponibilidade ou a indisponibilidade do bem e a quitação do negócio jurídico, mediante a apresentação ao tabelião de diversos documentos, tais como declaração de imposto de renda, mensagens de e-mails e de texto entre os negociantes que comprovem o recebimento pelo vendedor, além de extratos bancários e

outros fatos que não estejam demonstrados por documentos, a exemplo de troca de mensagens e e-mails entre as partes contratantes, que podem comprovar as tentativas feitas para a obtenção da escritura definitiva, evidenciando dificuldade ou impossibilidade e sendo a prova real da recusa do vendedor em outorgar a escritura definitiva, evitando que a adjudicação compulsória extrajudicial seja utilizada do famoso "jeitinho" brasileiro.

Caso já exista um procedimento de Adjudicação Compulsória em trâmite no Poder Judiciário, o usuário deverá homologar pedido de desistência para que o ato possa transcorrer pela via extrajudicial, sendo necessária também a presença de um advogado. O valor é tabelado de acordo com lei estadual.

Colégio Notarial do Brasil – Seção Minas Gerais (CNB/MG)

O Colégio Notarial do Brasil – Seção Minas Gerais (CNB/MG), fundado em 5 de setembro de 2011, é a entidade de classe que representa institucionalmente os tabeliães de notas do estado de Minas Gerais. O Colégio realiza diversas atividades a fim de integrar os notários do Estado e atualizá-los tanto com as novidades gerais e como as segmentadas de sua natureza.

https://www.territorionoticias.com.br/noticia/2460/congresso-permite-que-imoveis-ja-quitados-em-loteamentos-possam-ser-transmitidos--ia-cartorio-em-mg em 12/07/2025 11:02