

Cartórios oferecem solução viável aos contratos de gaveta

Cartórios oferecem solução viável aos contratos de gaveta

Por meio da adjudicação compulsória extrajudicial é possível regularizar situação de imóvel e, dessa forma, obter a escritura

NILTON VALENTIM
niltonvalentim@dgabc.com.br

Muitas famílias lutam arduamente para concretizar o sonho da casa própria. Várias delas, entretanto, não conseguem regularizar a documentação do imóvel e convivem por incontáveis anos com os chamados 'contratos de gaveta'. A solução para o problema pode ser encontrada nos cartórios que, desde setembro do ano passado, estão autorizados a realizar a chamada adjudicação compulsória extrajudicial, procedimento que permite a transferência de um imóvel para o nome do comprador, caso o vendedor não cumpra com suas obrigações contratuais, sem a necessidade de

acionar a Justiça.

"São aqueles compromissos de compra e venda nos quais as partes não têm a possibilidade de ter a escritura definitiva. Seja porque uma delas morreu ou sumiu. E tendo esse compromisso quitado, é possível a realização de um procedimento em cartório para que se tenha a escritura sem a outra parte assinar", explica Thomas Nosch Gonçalves, responsável pelo 1º Cartório de Notas de Santo André, e que interinamente está à frente do 2º Tabelião de Notas e Protestos de São Caetano.

Ele acaba de finalizar o primeiro processo do tipo em Santo André e tem mais dois processos em andamento. Segundo o Nosch, a desburocratização

e o ganho de tempo são as principais vantagens. "Esse instrumento vai abrir um leque de possibilidades e de facilidades para toda a sociedade", afirma, destacando que cada caso precisa ser analisado individualmente para verificar se existe a possibilidade de aplicação da adjudicação extrajudicial ou se será necessário buscar a Justiça.

Para a obtenção da escritura por meio desse sistema é necessário seguir um rito, que começa com o tabelião lavrando uma ata notarial na qual constam a identificação do imóvel e o nome do comprador ou de seus sucessores, entre outros dados. Em seguida, o documento é enviado ao registro de imóveis compe-

tente para que se possa fazer um procedimento que substitui o processo judicial, identificando e dando a propriedade para a parte.

O tabelião destaca ainda que existe todo um cuidado para evitar a ocorrência de fraudes. É essencial que haja prova do pagamento constante no contrato de venda, além de inexistência de litígio na compra e venda do imóvel.

"No processo judicial o juiz outorga a vontade do vendedor. Na adjudicação o registrador de imóveis vai analisar o compromisso. Vai ver se o contrato tem firma reconhecida, se há inventário etc. Já vai notificar a outra parte envolvida. Se não houver contestação, o processo segue. Se houver, aí



DIVERSIDADE. Há imóveis urbanos com problemas de documentação em todas as camadas da sociedade



NOSCH. Adjudicação é segura

o caso vai para a Justiça e caberá ao juiz determinar se permanecerá no cartório ou terá de virar um processo judicial" afirma Nosch.

ABRANGÊNCIA

Não se sabe quantos imóveis sem escritura existem no Grande ABC. O último grande estudo sobre habitação na região foi feito em 2016 pela UFABC (Universidade Federal do ABC) e pelo Consórcio Intermunicipal do Grande ABC.

Reportagem publicada pela *Folha de S.Paulo* em julho de 2023, com base em números do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, aponta que 60% dos imóveis urbanos no País têm alguma irregularidade. No mesmo texto, o professor de direito imobiliário Marcos Salomão quantifica em cerca de 40 milhões o número de imóveis sem escritura, em bairros de periferia ou de alto padrão.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Diário do Grande ABC

Seção: Economia **Página:** 5