



ASPECTOS GERAIS E PROCEDIMENTAIS DE APLICAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

GENERAL ASPECTS AND PROCEDURES OF APPLICATION OF EXTRAJUDICIAL COMPULSORY ADJUDICATION

Julio Cesar Spuldaro Bettu¹

Ana Claudia Rockemback²

RESUMO

O presente trabalho propõe analisar a natureza jurídica e realizar um estudo sobre o procedimento e aplicação na forma administrativa da Adjudicação Compulsória Extrajudicial com a finalidade compreender os benefícios proporcionados no âmbito da regularização de imóveis. Destaca-se a importância em determinar as hipóteses em que a adjudicação compulsória extrajudicial poderá ser aplicada. Portanto os objetivos são: no primeiro tópico, explorar o conceito de Adjudicação Compulsória Extrajudicial, além de examinar a definição legal e a natureza jurídica da adjudicação compulsória extrajudicial. No segundo tópico, a pesquisa identificará os limites da Adjudicação Compulsória Extrajudicial a fim de demonstrar os casos aplicáveis e as restrições previstas pelo Provimento 150 de 11/09/2023, em seus artigos 440-A ao 440-AM, da Corregedoria Nacional de Justiça, E por fim, o terceiro tópico avaliará as vantagens da Adjudicação Compulsória Extrajudicial, trazendo os benefícios trazidos pela introdução da adjudicação compulsória extrajudicial. A pesquisa será de natureza exploratória, focada na compreensão dos conceitos e forma de aplicação a ser executada pelos cartórios em relação a adjudicação compulsória extrajudicial. Adjudicação Compulsória Extrajudicial representa um importante mecanismo para a efetivação dos direitos de propriedade imobiliária, oferecendo um caminho alternativo à via judicial para a resolução de conflitos decorrentes de contratos de compra e venda.

Palavras-Chave: modalidade; registros públicos; procedimento; provimento; inovação.

¹Graduando em Direito pela Universidade do Contestado (UNC). Bacharel em Administração pela Universidade do Oeste de Santa Catarina (Unoesc). Pós-graduado em Gestão em Saneamento Básico e Drenagem Pluvial Urbana pela Uniasselvi. Pós-graduando em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Dom Alberto. Santa Cruz do Sul. Rio Grande do Sul. Brasil. E-mail: juliobettu@yahoo.com.br

²Professora Orientadora. Doutoranda e Mestra em Direitos Fundamentais no Programa de Mestrado e Doutorado da Universidade do Oeste de Santa Catarina (PPGD Unoesc Chapecó). Especialista em Direito Médico e Processo Civil. Advogada e Professora na Universidade do Contestado – UNC Campus Concórdia. Santa Catarina. Brasil. E-mail: arockemback@gmail.com.

ABSTRACT

The present work proposes to analyze the legal nature and carry out a study on the procedure and application in the administrative form of Extrajudicial Compulsory Adjudication with the aim of understanding the benefits provided within the scope of property regularization. The importance of determining the hypotheses in which extrajudicial compulsory adjudication may be applied is highlighted. Therefore, the objectives are: in the first topic, explore the concept of Extrajudicial Compulsory Adjudication, in addition to examining the legal definition and legal nature of extrajudicial compulsory adjudication. In the second topic, the research will identify the limits of Extrajudicial Compulsory Adjudication in order to demonstrate the applicable cases and the restrictions provided for by Provision 150 of 11/09/2023, in its articles 440-A to 440-AM, of the National Justice Inspectorate, And finally, the third topic will evaluate the advantages of Extrajudicial Compulsory Adjudication, bringing out the benefits brought by the introduction of extrajudicial compulsory adjudication. The research will be exploratory in nature, focused on understanding the concepts and form of application to be carried out by the registry offices in relation to compulsory extrajudicial adjudication. Extrajudicial Compulsory Adjudication represents an important mechanism for the enforcement of real estate property rights, offering an alternative path to the judicial route for resolving conflicts arising from purchase and sale contracts.

Keywords: modality; records public; procedure; provision; innovation.

Artigo recebido em: 08/08/2024

Artigo aceito em: 11/09/2024

Artigo publicado em: 10/12/2024

Doi: <https://doi.org/10.24302/acaddir.v6.3.5543>

1 INTRODUÇÃO

A adjudicação compulsória extrajudicial um tema relevante no âmbito do direito imobiliário, sendo uma ferramenta legalmente prevista para solucionar conflitos relacionados à aquisição de propriedade.

Trata-se de um procedimento pelo qual o vendedor ou o adquirente pode requerer judicialmente a transferência compulsória da propriedade do imóvel, quando o contrato de compra e venda está devidamente formalizado, mas a outra parte se recusa injustificadamente a cumprir com sua obrigação.

Portanto, trata-se de um instrumento previsto no ordenamento jurídico que possibilita a transferência da propriedade de um bem imóvel, de forma direta e sem a necessidade de uma ação judicial, quando certas condições são atendidas.

Este mecanismo é particularmente relevante em situações em que existe um compromisso de compra e venda não cumprido pelo vendedor. Nesse sentido, a legislação brasileira, por meio da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), bem como a regulamentação por normativas específicas, estabelece os parâmetros para sua aplicação.

Assim, a adjudicação compulsória extrajudicial representa um importante mecanismo para a efetivação dos direitos de propriedade imobiliária, oferecendo um caminho alternativo à via judicial para a resolução de conflitos decorrentes de contratos de compra e venda. Seu uso, no entanto, está sujeito a limites estritos, que visam garantir a segurança jurídica e proteger os direitos de todas as partes envolvidas.

A inovação trazida pela Lei 14.382/2022, especificamente pela inclusão do artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (LRP), autoriza a efetivação extrajudicial da adjudicação compulsória de imóveis.

O Provimento 150 de 11/09/2023, em seu artigo 440-A ao 440-AM, da Corregedoria Nacional de Justiça, estabeleceu o regramento para a execução da adjudicação compulsória pela via extrajudicial, e com isso, apresenta um panorama promissor para a regularização fundiária e a agilização de processos imobiliários no Brasil.

Contudo, apesar dos avanços percebidos, tal inovação suscita questionamentos sobre seus reais benefícios, limitações e impacto no sistema jurídico imobiliário atual.

A relevância deste estudo reside na observação de que, apesar das potencialidades da adjudicação compulsória extrajudicial, ainda existem lacunas significativas na literatura jurídica acerca da sua eficácia e aplicação prática.

Destaca-se, assim, uma carência de análises sobre como essa inovação legislativa interage com as realidades sociais, econômicas e jurídicas brasileiras, e quais os seus impactos reais para a efetivação do direito de propriedade e para a regularização fundiária como um todo.

Considerando o panorama atual de crescimento urbano e a constante necessidade de ferramentas jurídicas que facilitam a regularização imobiliária, este trabalho justifica-se pela sua capacidade de fornecer percepções valiosas para o avanço do direito urbanístico e imobiliário.

O objetivo deste trabalho é fazer um estudo sobre o procedimento e aplicação na forma administrativa da adjudicação compulsória extrajudicial introduzida pela Lei 14.382/2022, que foi regulamentada pelo Provimento 150 de 11/09/2023 em seu artigo 440-A ao 440-AM, da Corregedoria Nacional de Justiça, investigando os conceitos, com o propósito de compreender sua forma de aplicação e os benefícios proporcionados no âmbito da regularização de imóveis e a eficiência processual no direito brasileiro.

Busca-se, no primeiro tópico, explorar o conceito de adjudicação compulsória extrajudicial, além de examinar a definição legal e a sua natureza jurídica, destacando as principais características que a diferenciam da adjudicação judicial.

No segundo tópico, a pesquisa identificará os limites da adjudicação compulsória extrajudicial a fim de demonstrar os casos aplicáveis e as restrições previstas pelo Provimento 150 de 11/09/2023, em seus artigos 440-A ao 440-AM, da Corregedoria Nacional de Justiça, considerando as condições e os procedimentos específicos estabelecidos na Lei de Registros Públicos.

E por fim, o terceiro tópico avaliará as vantagens da adjudicação compulsória extrajudicial e trará os benefícios trazidos pela introdução da adjudicação compulsória extrajudicial, como a agilização dos processos de transferência de propriedade, redução de custos processuais e a desjudicialização de conflitos.

A pesquisa será de natureza exploratória, focada na compreensão dos conceitos e forma de aplicação a ser executada pelos cartórios em relação a adjudicação compulsória extrajudicial, regulamentados pelo Provimento 150, de 11 de setembro de 2023, em seus artigos 440-A ao 440-AM, da Corregedoria Nacional de Justiça. Essa abordagem permitirá uma interpretação profunda das mudanças legislativas e seus efeitos práticos.

Além disso, o trabalho conterà literatura especializada, como artigos, livros, teses e dissertações que discutem a adjudicação compulsória (judicial e extrajudicial) e a desjudicialização de conflitos.

O intuito do trabalho é demonstrar de forma clara e de fácil entendimento o processo de adjudicação compulsória extrajudicial e o regramento a ser realizado pelo tabelionato de notas e o registro de imóveis. Com estes objetivos, o trabalho também se propõe a oferecer uma análise detalhada e crítica sobre o tema, contribuindo para o entendimento de suas aplicações práticas e teóricas.

O presente artigo também busca contribuir para o campo de estudo do direito urbanístico e imobiliário ao avaliar o potencial da adjudicação compulsória extrajudicial introduzida pela Lei 14.382/2022, que incluiu o artigo 216-B na LRP, e foi regulamentada pelo Provimento 150 de 11/09/2023 em seu artigo 440-A ao 440-AM da Corregedoria Nacional de Justiça.

A análise jurídica proposta nesta pesquisa torna-se relevante para a comunidade acadêmica e para os operadores do direito pois abarca todas as alterações legislativas recentes e suas potenciais contribuições para a regularização fundiária e o desenvolvimento socioeconômico sustentável.

2 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Primeiramente antes de abordar a adjudicação compulsória extrajudicial, tema principal do presente artigo, é essencial entender de que maneira a legislação brasileira regulamenta a transmissão de propriedade.

A aquisição da propriedade imóvel é um tema central no direito civil brasileiro, abordado no Código Civil de 2002 nos artigos 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784³, e estabelece as bases legais para a transferência e a consolidação da propriedade imobiliária.

Ainda sobre a forma de aquisição da propriedade, Diniz (2002) expõe que a propriedade de imóveis pode ser adquirida de quatro formas: registro no Cartório de Registro de Imóveis, usucapião, acessão e direito hereditário. A aquisição da propriedade é classificada em originária e derivada.

³ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.259. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.

Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (BRASIL, 2002).

A aquisição é originária quando o indivíduo obtém a propriedade de forma direta, sem que ela seja transmitida por outra pessoa, como ocorre na acessão e na usucapião. Por outro lado, a aquisição é derivada quando há transmissão do domínio de uma pessoa para outra, seja por ato de herança (causa mortis) ou por transações entre vivos, como negócios jurídicos que requerem registro. Esta transmissão pode ser feita de maneira singular ou universal (DINIZ, 2022).

Desta forma é possível verificar que a aquisição da propriedade pode ser efetuada de várias formas, sendo crucial para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Outra informação a ser destacada é que a regulamentação da aquisição de propriedade é fundamental porque assegura que os direitos dos proprietários sejam respeitados e claramente definidos, evitando conflitos e ambiguidades legais. Este aspecto da legislação ajuda a estabelecer ordem no mercado imobiliário e protege as transações de serem impugnadas por falhas legais ou falta de clareza nos processos de transferência de propriedade (DINIZ, 2022).

Estas informações refletem a importância de regular a propriedade imobiliária, essencial para a segurança jurídica e o desenvolvimento socioeconômico.

A seguir será abordado de forma sucinta e individualmente as formas de aquisição da propriedade.

2.1 DA ACESSÃO

A acessão é um meio de aquisição da propriedade pelo qual o proprietário de um imóvel adquire o direito sobre as melhorias e acréscimos feitos ao seu terreno, seja por ação da natureza ou por intervenção humana.

O Código Civil, em seu artigo 1.248⁴, enumera cinco mecanismos de aquisição de propriedade imobiliária, conhecidos como acessão, a saber: 1) formação de ilhas; 2) aluvião; 3) avulsão; 4) abandono de leito de rio; e 5) por meio de plantações ou edificações.

Identificam-se duas categorias de acessão: a natural e a artificial ou industrial. A natural ocorre sem intervenção humana, manifestando-se através da união ou

⁴ Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de álveo; V - por plantações ou construções (Brasil, 2022).

adição de uma propriedade acessória à principal, decorrente de eventos naturais como é o exemplo da formação de ilhas, aluvião, avulsão e abandono de leito de rio. Por outro lado, a acessão artificial ou industrial advém de ações humanas, como é o caso de plantações e construções (TEPEDINO *et al*, 2024).

Para a ocorrência da acessão, são imprescindíveis dois elementos: a união de duas propriedades previamente distintas e o caráter secundário de uma delas em relação à outra, sendo esta considerada a principal (TEPEDINO *et al*, 2024).

Este processo traz à tona duas questões legais principais: a atribuição da posse da propriedade acessória à principal e as implicações financeiras resultantes dessa aquisição.

A solução para o primeiro ponto está na norma. O acessório acompanha o principal, concedendo ao proprietário da propriedade principal a posse do acessório. Essa medida visa evitar complicações econômicas e legais que surgiriam da separação das propriedades, favorecendo a simplicidade e a eficiência na gestão da propriedade unificada em detrimento da formação de um condomínio complexo e indesejável (DINIZ, 2022).

Quanto ao segundo ponto, ele está subordinado ao princípio de prevenir o enriquecimento sem causa previsto nos artigos 884, 885 e 886⁵ do Código Civil, que visa corrigir injustiças da aquisição automática de propriedade, assegurando, sempre que possível, compensação financeira ao proprietário prejudicado (TJDFT, 2024).

2.2 DA USUCAPIÃO

A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade de bens imóveis ou móveis através da posse prolongada, exercida com base em certos requisitos legais. De acordo com a legislação brasileira, principalmente o Código Civil e a Constituição

⁵ Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.

Art. 885. A restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir.

Art. 886. Não caberá a restituição por enriquecimento, se a lei conferir ao lesado outros meios para se ressarcir do prejuízo sofrido (BRASIL, 2002).

Federal, e reforçado pela doutrina, existem diferentes modalidades de usucapião, cada uma com seus requisitos específicos.

Neste sentido Flávio Tartuce (2023, p. 177) nos traz que a

usucapião constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada, permitindo a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica: a aquisição originária da propriedade. [...] Pode-se afirmar que a usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se pode mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião.

Naturalmente, sendo a usucapião uma maneira originária de adquirir propriedade, o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de um imóvel resulta na criação de uma nova matrícula. Se o imóvel objeto da usucapião já estiver matriculado e o pedido abranger a totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será efetuado como uma averbação na matrícula já existente.

A usucapião é originária do direito romano e incorporada em diversos ordenamentos jurídicos modernos, incluindo o Brasil. Quando verificadas as condições estabelecidas por lei, este mecanismo jurídico visa regularizar situações de fato, convertendo a posse prolongada e qualificada em propriedade plena.

De acordo com Flávio Tartuce (2023), como forma de aquisição de propriedade após o exercício de posse por determinado período, a usucapião está fundamentada em diversos dispositivos legais do ordenamento jurídico brasileiro. Não é o objetivo deste trabalho tratar de suas formas e requisitos, mas sendo uma forma de aquisição da propriedade é válido fazer menção de suas formas e seus respectivos dispositivos legais.

Portanto a usucapião é classificada da seguinte forma: a) Usucapião Extraordinária, disposta no art. 1.238 do Código Civil; b) Usucapião Extraordinária com prazo reduzido, prevista no art. 1.238, parágrafo único do Código Civil; c) Usucapião Ordinária, regida pelo art. 1.242 do Código Civil; d) Usucapião Ordinária Tabular, regulada pelo art. 1.242, parágrafo único do Código Civil; e) Usucapião Especial Urbana Individual ou *pro misero*, ordenada no art. 183 da Constituição Federal de 1988 e Art. 1.240 do Código Civil; f) Usucapião Especial Urbana Coletiva, disposta no

art. 9º da Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade; g) Usucapião Especial Rural ou *pro labore*, prevista no art. 191, caput, da Constituição Federal de 1988; art. 1.239 do Código Civil; h) Usucapião Familiar, regulada pelo art. 1.240-A do Código Civil; i) e a Usucapião Indígena, definida pelo art. 33 do Estatuto do Índio – Lei nº 6001 /1973 (BRASIL, 2002; BRASIL, 1998; BRASIL, 2001; BRASIL, 1973).

Estas são as modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, e a depender do caso concreto, o advogado deve avaliar em qual delas a situação do imóvel se enquadra para realizar a devida regulação.

Na sequência, será abordada a terceira forma de aquisição da propriedade prevista no ordenamento jurídico: a aquisição da propriedade pela sucessão hereditária.

2.3 SUCESSÃO HEREDITÁRIA

A sucessão hereditária é o processo pelo qual o patrimônio de uma pessoa falecida é transferido aos seus herdeiros, conforme estabelecido pela lei ou por testamento. A sucessão pode ser legítima, quando ocorre segundo a ordem de vocação hereditária prevista na lei, ou testamentária, quando decorre da manifestação de última vontade do falecido, expressa em testamento (CAVALCANTI, 2024).

Ainda de acordo com Diniz (2024, p .09), “consiste, portanto, no complexo de disposições jurídicas que regem a transmissão de bens ou valores e dívidas do falecido, ou seja, a transmissão do ativo e do passivo do de cujus ao herdeiro”.

Conforme o Código Civil a sucessão hereditária pode assim ser dividida em Sucessão Hereditária Legítima (arts. 1.829⁶ a 1.856 do CC); e Sucessão Hereditária Testamentária (arts. 1.857⁷ a 1.990 do CC) (BRASIL, 2002).

⁶ Art. 1.829. A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte:

I - aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares;

II - aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge;

III - ao cônjuge sobrevivente;

IV - aos colaterais (Brasil, 2002).

⁷ Art. 1.857. Toda pessoa capaz pode dispor, por testamento, da totalidade dos seus bens, ou de parte deles, para depois de sua morte.

§ 1º A legítima dos herdeiros necessários não poderá ser incluída no testamento.

A sucessão hereditária legítima ocorre quando a transferência do patrimônio do falecido é realizada conforme a ordem de vocação hereditária estabelecida pela lei. Nessa modalidade, os herdeiros necessários (descendentes, ascendentes e cônjuge) têm prioridade na herança, e a distribuição dos bens é feita de acordo com graus de parentesco (BRASIL, 2002).

Já a sucessão hereditária testamentária ocorre quando a transferência do patrimônio do falecido se dá conforme a sua última vontade, expressa em testamento. Esta forma de sucessão é regulada pelos artigos 1.857 a 1.990 do Código Civil. Nessa modalidade, o testador pode dispor livremente de até 50% de seu patrimônio, pois a outra metade (legítima) deve ser reservada aos herdeiros necessários (BRASIL, 2002).

No próximo tópico será possível verificar mais uma forma de aquisição de propriedade, e a mais usual, na qual se transfere a propriedade através de negócio jurídico formal.

2.4 REGISTRO DE TÍTULO AQUISITIVO

A aquisição da propriedade por meio do Registro de Título Aquisitivo é um processo formal que se baseia na inscrição de um documento no Registro Público de Imóveis, cuja finalidade é comprovar a transferência de propriedade de um bem imóvel de uma pessoa para outra.

O registro do título aquisitivo é a primeira forma derivada de aquisição da propriedade imóvel a ser estudada, nos termos dos arts. 1.245 a 1.247⁸ do CC/2002.

Trata-se, portanto, de forma derivada, pois, conforme exposto, há uma intermediação entre pessoas e não um contato direto entre a pessoa e a coisa” (TARTUCE, 2023, p. 229). Assim, a aquisição de propriedade, formalizada pelo registro, garante a segurança jurídica das transações imobiliárias e estabelece a titularidade da propriedade ao novo adquirente.

§ 2. São válidas as disposições testamentárias de caráter não patrimonial, ainda que o testador somente a elas se tenha limitado (Brasil, 2002).

⁸ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (Brasil, 2002).

Este processo está previsto no Código Civil de 2022, nos artigos 1.245 a 1.247⁹ e confere ao titular o direito de propriedade sobre um bem, mediante o cumprimento de certos requisitos formais e substanciais. Esse procedimento envolve a apresentação de um título que comprove a aquisição, como um contrato de compra e venda, escritura pública, entre outros documentos que demonstrem a transferência de propriedade (BRASIL, 2002).

Para que a aquisição seja efetivada, o título deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto no artigo 1.245 do Código Civil. Esse registro é o ato que confere publicidade à aquisição, tornando-a oponível a terceiros e garantindo a segurança jurídica do novo proprietário (BRASIL, 2002).

Contudo, é necessário de diferenciar três expressões similares, mas que não podem ser confundidas: matrícula, registro e averbação (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023).

A matrícula, “em linguagem figurada, é o “número de batismo” do imóvel. Em outras palavras, a matrícula é efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da Lei de Registros Públicos (art. 228)” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, p. 448).

O registro de título aquisitivo, é essencial para a consumação da transferência de propriedade, uma vez que, sem o registro, o adquirente não adquire a propriedade plena, mas apenas direitos pessoais contra o alienante. Somente após o registro é que o adquirente se torna proprietário de fato e de direito, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade, como uso, gozo e disposição do bem (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023).

E a averbação, é um ato registral necessário para conferir publicidade, eficácia e segurança jurídica às alterações que afetam a propriedade e outros direitos reais sobre imóveis. Isso inclui desde a mudança de proprietários até alterações na estrutura física do imóvel, assegurando que todas as informações pertinentes estejam atualizadas no registro público (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023).

⁹ Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente (BRASIL, 2002).

Em sequência, será abordado de forma resumida a Lei que regulamenta os cartórios extrajudiciais e os atos judiciais que neles ocorrem pela via administrativa, desta forma será possível melhor compreensão da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

2.5 LEI 6.015/1973

A Lei 6.015/1973 é responsável pela regência dos cartórios extrajudiciais notariais e de registro, e dispõe sobre os procedimentos dos atos de registros públicos.

Dentre as principais regulamentações dispostas na Lei 6.015/1973, estão os registros de nascimentos, casamentos, óbitos, reconhecimentos de assinaturas, autenticações de documentos e ainda os procedimentos relativos aos imóveis, como escrituras de compra e venda, doação e declaratórias diversas.

Recentemente, a lei foi alterada e passou a prever a realização na forma extrajudicial de inventário, usucapião, divórcio, e o objeto tema deste artigo: a adjudicação compulsória, prevista em seu artigo 216-B¹⁰.

A seguir, observar-se de forma sucinta, conceitos e aspectos da adjudicação compulsória extrajudicial, assim desta forma adentrando ao tema principal do trabalho.

3 ASPECTOS GERAIS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória extrajudicial é um instrumento previsto no ordenamento jurídico que possibilita a transferência da propriedade de um bem imóvel, de forma direta e sem a necessidade de uma ação judicial, quando certas condições são atendidas.

O advogado deverá analisar o caso e ver se é elegível ao procedimento de adjudicação. Terá de fazer as buscas do registro ativo do imóvel para entender a competência do processamento. É essencial que o advogado encarregado de processos extrajudiciais tenha conhecimento específico das regras procedimentais e

¹⁰ Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

materiais que diferem do processo civil comum, para que possa representar adequadamente os interesses de seu cliente e conduzir o processo de forma eficaz (CHEZZI, 2023).

Com isso, o autor esclarece a necessidade de que a lei impõe de o processo extrajudicial ser conduzido por um advogado.

Este mecanismo é particularmente relevante em situações em que existe um compromisso de compra e venda não cumprido pelo vendedor. A legislação brasileira, através da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), bem como a regulamentação por normativas específicas, estabelece os parâmetros para sua aplicação.

A doutrina de Maria Helena Diniz oferece uma visão abrangente sobre a natureza jurídica desse instituto, destacando sua importância na agilização dos processos de transferência de propriedade imobiliária.

O Código Civil, estabelece que a promessa de compra e venda de imóveis, quando registrada no Cartório de Registro de Imóveis, confere um direito real de aquisição do imóvel, seja ele rural ou urbano. Com isso, os compradores que mantêm seus pagamentos em dia e têm seus contratos devidamente registrados ganham o direito à adjudicação compulsória do imóvel. Além disso, é necessário que sejam notificados em caso de inadimplência para que, caso não regularizem sua situação, possam ter seus contratos rescindidos (DINIZ, 2022).

Ao prever a possibilidade da adjudicação compulsória extrajudicial, a Lei 14.382/2022 promoveu significativas alterações na Lei de Registros Público. Neste sentido Tepedino *et al.* (2024, p. 367) nos trazem que “trata-se de medida que veio ao encontro da tentativa de desafogar o Poder Judiciário, ao permitir que o titular do direito real de aquisição opte pela via administrativa”.

Observa-se que a possibilidade de realizar a adjudicação diretamente no cartório evita o congestionamento do Judiciário e proporciona uma solução mais ágil para os conflitos imobiliários, no entanto, para comprovar os benefícios da adjudicação compulsória extrajudicial, o tópico a seguir abordará a diferença entre as modalidades judicial e extrajudicial.

3.1 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

3.1.1 Adjudicação Compulsória Judicial

A adjudicação compulsória está prevista na parte final do artigo 1.418¹¹ do Código Civil, cuja redação menciona que o promitente comprador (titular de direito real) poderá requerer ao juiz a adjudicação do imóvel nos casos em que o promitente vendedor ou terceiros se recusem a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel (BRASIL, 2002).

Requer a propositura de uma ação judicial pelo comprador, onde se pleiteia a adjudicação do imóvel. O juiz, após verificar o cumprimento das obrigações contratuais pelo comprador, determina a transferência da propriedade. Geralmente, é um processo mais demorado e oneroso, devido aos trâmites judiciais e às custas processuais.

A doutrina vê a adjudicação judicial como um meio necessário quando há resistência ou impossibilidade de acordo entre as partes, proporcionando uma decisão imparcial e garantida pelo Judiciário. Segundo Tartuce (2021, p. 723), "a adjudicação compulsória judicial é a forma tradicional e segura de resolver conflitos de propriedade quando há resistência do alienante em formalizar a transmissão".

3.1.2 Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Pode ser realizada diretamente em um Cartório de Registro de Imóveis, sem necessidade de ação judicial. O comprador deve apresentar os documentos necessários que comprovem o cumprimento das obrigações contratuais.

Por ser um procedimento geralmente mais rápido, possui custo menor do que a via judicial, pois evita a morosidade do processo judicial e reduz as despesas envolvidas.

¹¹ 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.

De acordo com Gonçalves (2018, p. 456), "a adjudicação extrajudicial surge como uma alternativa moderna e eficiente, facilitando a vida dos adquirentes e desonerando o Judiciário".

A adjudicação extrajudicial é vista pelos doutrinadores como uma forma de desjudicialização de conflitos, promovendo eficiência e celeridade na resolução de questões de transferência de propriedade, desde que não existam controvérsias complexas entre as partes.

De forma simples e clara, as diferenças podem ser divididas com relação a sua Iniciativa: Judicial (ação judicial) e extrajudicial (diretamente no cartório). Quanto ao tempo de tramitação do processo em que pela via Judicial ocorre uma demora maior e na via Extrajudicial que devido a inexistência de litígio se dará de forma mais rápida. Em relação aos custos e despesas relativas pela via Judicial mais oneroso e Extrajudicial menos oneroso. E quanto sua complexidade de realização em relação ao litígio e falta de atendimento aos requisitos legais: Judicial (adequado para casos de conflito). Extrajudicial (adequado para casos sem controvérsias).

A doutrina majoritária apoia a adjudicação extrajudicial como uma medida eficiente e menos burocrática para a transferência de propriedade, promovendo a desjudicialização e a celeridade dos procedimentos.

Conforme expõe Venosa (2020, p. 982), "a desjudicialização de processos como a adjudicação compulsória extrajudicial é um avanço significativo, mas não exclui a importância da via judicial quando há necessidade de uma decisão mais complexa e detalhada", no entanto, reconhece a necessidade da via judicial em situações em que há resistência ou conflitos que exigem a intervenção do Judiciário para uma resolução justa.

A seguir será possível verificar de forma resumida a base legal da Adjudicação Compulsória Extrajudicial e sua forma de aplicação pelos Tabelionatos de Notas e Registros de Imóveis.

4 PROVIMENTO 150 DE 11/09/2023. Artigos: 440A – 440AM.

O Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023, emitido pela Corregedoria Nacional de Justiça, introduz importantes modificações na legislação processual e administrativa aplicável ao Poder Judiciário e aos serviços notariais e de registro. Em

particular, os artigos 440-A a 440-AM representam uma inovação significativa na abordagem de questões jurídicas e administrativas, refletindo a contínua evolução da justiça e sua adaptação às novas realidades e necessidades sociais (PAIVA, 2024).

O tabelião de notas é o responsável por dar início ao procedimento, sendo que ele é quem caracterizara o direito do requerente. O tabelião buscará a realização da escritura pública antes da lavratura da ata, realizando a mediação e conciliação. Caso perceba que o procedimento de adjudicação compulsória é aplicável, a ata notarial incluirá todos os itens necessários descritos no provimento, conferindo fé pública a documentos privados, prints de celular, e-mails, entre outras provas consideradas aptas. Todo o material será registrado em ata, que será enviada posteriormente ao registrador (CHEZZI, 2023).

O processo formal do contraditório se dará no Registro de Imóveis, onde a parte contrária poderá se manifestar no processo. Caso seja apresentada impugnação, o registrador será o responsável pela análise e verificará se há indícios de direito do requerido. Se houver, poderá encaminhar ao juiz, o qual determinará se é viável ou não a via administrativa (PAIVA, 2024).

A exigência de formalidades pelos Registradores de Imóveis deve alinhar-se àquelas impostas pelo Judiciário, devido à similaridade entre os trâmites judiciais e extrajudiciais. Infere-se um direcionamento para que os Registradores favoreçam a escolha da adjudicação compulsória em relação à usucapião. Tal orientação sugere que os Registradores adotem procedimentos equivalentes aos judiciais (CAMARGO, 2024).

A metodologia que será detalhada adiante está embasada nos princípios estabelecidos tanto pela Lei 6.015/73, no seu artigo 216-B, quanto pelo Provimento nº 150/2023¹² do CNJ, e deve ser rigorosamente seguida.

¹² Provimento Nº 150 de 11/09/2023. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. § 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial. Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.

5 REGRAS GERAIS PARA INSTAURAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PELA VIA EXTRAJUDICIAL

A fim de instaurar a adjudicação compulsória pela via extrajudicial, a análise preliminar será feita pelo Tabelião de Notas que verificará a possibilidade, orientando e advertindo o requerente quanto da impossibilidade, como dispõe o art. 440G, § 1º¹³ do Provimento 150/2023 do CNJ (CNJ, 2023).

Foi uma escolha do legislador a formação do título no Tabelionato de Notas, tendo em vista que todo o conjunto probatório deve constar da Ata Notarial e caberá ao notário realizar uma análise preliminar sobre a viabilidade do procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, orientando o requerente caso não estejam preenchidos os requisitos legais (CAMARGO, 2024).

Embora tal atuação não esteja explicitamente prevista no art. 216-B da Lei nº 6.015/73, ela está disposta no §1º do artigo 440-G, onde o tabelião fará orientação quanto uma possível não realização do ato pela via extrajudicial, por falta de requisitos legais (PAIVA, 2024).

Os legitimados para requerer a adjudicação compulsória extrajudicial estão descritos nos artigos 440-B¹⁴ e 440-C¹⁵ do Provimento 149 de 30/08/2023 (CNJ, 2023).

Segundo Paiva (2023), a adjudicação compulsória pode ser baseada em promessas de compra e venda, permutas, ou cessões, desde que não haja direito de arrependimento. E se houver direito de arrependimento, a adjudicação compulsória ainda é possível se o imóvel estiver em um parcelamento de solo urbano.

Qualquer comprador, vendedor, cedente, cessionário ou sucessor envolvido nos negócios jurídicos mencionados pode solicitar a adjudicação compulsória. O requerente deve ter representação legal por um advogado ou defensor público, designado por uma procuração específica (PAIVA, 2024).

¹³ § 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

¹⁴ Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.

¹⁵ Art. 440-C. Possui legitimidade para a adjudicação compulsória qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores. Parágrafo único. O requerente deverá estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica.

Portanto o direito à adjudicação compulsória é assegurado à pessoa que possui um contrato, promessa de compra de um imóvel, desde que tenha cumprido todas as suas obrigações contratuais, como o pagamento do valor acordado, troca, permuta, e o vendedor se recuse, imponha dificuldade a realizar a transferência da propriedade.

Cabe destacar, que o promitente vendedor também pode utilizar a via extrajudicial da adjudicação, para os casos em que o comprador também esteja evitando ou criando dificuldade a transferência para seu nome, isto serve para ajudar quem vendeu a reduzir seu o patrimônio a fim de evitar cobranças relativas ao imóvel que não lhe pertence mais.

5.1 COMPETÊNCIA PARA A LAVRATURA DA ATA NOTARIAL (ART.440-F) PARA INSTRUÇÃO DO PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A ata notarial, com a descrição do imóvel, é frequentemente utilizada em processos de regularização fundiária como usucapião, entre outros, servindo como prova documental da situação e características do imóvel em questão (SCOTTI, 2021).

A ata notarial será lavrada pelo tabelião de notas de escolha do requerente, mantendo-se o disposto do artigo 8º da Lei nº. 8.935/1994¹⁶ onde a escolha do tabelião de notas é livre, podendo ser no local do imóvel, onde ocorreu o negócio ou no domicílio (CAMARGO, 2024).

Ocorre ainda a possibilidade de aplicação do e-Notariado, que é a formal digital da lavratura da ata, não há necessidade do autor e advogado estarem presencialmente no Tabelionato de notas onde será redigido o ato, seguindo os requisitos preestabelecidos conforme artigos 284¹⁷ e seguintes do Provimento 149 do CNJ-Extra. A exceção ocorrerá no caso da necessidade da realização de diligências

¹⁶ Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

¹⁷ Art. 284. Esta Seção estabelece normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos em todos os tabelionatos de notas do País.

no local do imóvel ou no caso de ata notarial eletrônica (art. 303¹⁸ do provimento nº 149 de 30/08/2023 CNJ-extra).

5.2 REQUISITOS DA ATA NOTARIAL

A ata notarial não possui valor de título de propriedade. Este ato notarial serve para instruir o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial e, se houver necessidade de iniciar o procedimento pela via judicial, poderá ser utilizada como subsídio, conforme previsto no §2º, do artigo 440-G do Provimento 149 do CNJ-Extra (PAIVA, 2024).

Os requisitos que deverão constar na ata notarial para fins de adjudicação extrajudicial estão previstos no artigo 440-G do Provimento 149 do CNJ-Extra.

Além disso, caso o Tabelião considere apropriado, ele poderá incluir na ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente.

5.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NA ATA NOTARIAL

A descrição do imóvel na ata notarial é o detalhamento minucioso das características físicas, localização, e demais particularidades do imóvel, realizado por um tabelião em um documento público. Esse processo tem como objetivo registrar oficialmente as informações relevantes sobre o bem, garantindo precisão e segurança jurídica (SCOTTI, 2021).

Os parágrafos 3º e 4º do art. 440-G¹⁹ do Provimento 149 do CNJ-Extra, estabelecem que a descrição do imóvel urbano matriculado pode se limitar à

¹⁸ Art. 303. Ao tabelião de notas da circunscrição do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, ao tabelião do domicílio do requerente compete lavrar as atas notariais eletrônicas, de forma remota e com exclusividade por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes. Parágrafo único. A lavratura de procuração pública eletrônica caberá ao tabelião do domicílio do outorgante ou do local do imóvel, se for o caso.

¹⁹ Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

§ 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

§ 2º O tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial.

identificação ou denominação do bem e seu endereço. Além disso, cabe ao tabelião de notas incluir informações que aprimorem ou complementem a especialidade do imóvel, se necessário (PAIVA, 2024).

O notário é o responsável por formar o título descritivo da propriedade. Portanto, o tabelião é responsável por analisar os documentos apresentados, descrevendo as partes e o imóvel (CAMARGO, 2024).

5.4 A PROVA DE QUITAÇÃO

Seguindo o disposto no §6º do artigo 440-G²⁰, do Provimento 149 do CNJ-Extra, a prova de quitação deverá ser apresentada pelo comprador para que seja constada na ata notarial.

Caso não haja o documento formal de quitação, como recibo, contrato com termos de quitação. O artigo 440, em seu §6º, traz em rol exemplificativo os meios que poderão ser utilizados para fins de comprovação de quitação. Sendo eles: Ação de consignação em pagamento com valores depositados; Mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado; Comprovantes de operações bancárias; Informações prestadas em declaração de imposto de renda; Recibos cuja autoria seja passível de confirmação; Averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; Notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

§ 3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

§ 4º Caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

§ 5º Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.

²⁰§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos: I – ação de consignação em pagamento com valores depositados; II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado; III – comprovantes de operações bancárias; IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda; V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação; VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

5.5 REQUERIMENTO INICIAL AO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTOCOLO

O Requerimento Inicial ao Registro de Imóveis está previsto nos termos do artigo 440-K e 440-L do Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, onde o interessado, através de seu advogado com procuração específica para este fim, apresentará o protocolo ao oficial de registro de imóveis da situação do imóvel, e deverá obedecer aos requisitos previstos no art. 319 do CPC (PAIVA, 2024).

Ainda é possível a cumulação de mais de um imóvel, desde que todos atendam aos requisitos estabelecidos. Sendo que após preenchidos os requisitos o oficial do Registro de Imóveis providenciará a notificação do requerido, conforme previsto no art. 440-R. E caso verifique irregularidade na documentação apresentada, notificará para que no prazo de dez dias, providencie a adequação, caso contrário, o processo será extinto e o protocolo cancelado (CAMARGO, 2024).

Da mesma forma como ocorre com outros procedimentos no Registro de Imóveis, um rito será seguido até a finalização do processo de adjudicação compulsória, onde após dar publicidade ao ato e não havendo impugnação e manifestação contrária, formalizará o procedimento expedindo a carta de Adjudicação Compulsória, notificando o requeinte a pagar o ITBI. Após o pagamento do imposto será deferido o registro (PAIVA, 2024).

A cobrança dos emolumentos cartorários será com base no valor econômico do imóvel declarado na ata notarial e serão feitos nos moldes da cobrança da usucapião extrajudicial, enquanto não for editada legislação com respeito a cobrança de emolumentos específicos para a Adjudicação Compulsória pela via extrajudicial. (PAIVA, 2024).

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme abordado no primeiro tópico deste artigo, verificou-se as quatro formas de aquisição da propriedade e sua regulamentação, o que a torna crucial para compreender adequadamente o tema da adjudicação compulsória extrajudicial.

O Código Civil de 2002 estabelece as normas para a aquisição da propriedade, seja de maneira originária, através de meios como a acessão e a usucapião, onde a propriedade é adquirida diretamente, ou derivada, por meio de transmissões por ato

de herança ou negócios jurídicos que necessitam de registro. Tais fundamentos são essenciais para entender as bases legais que permitem a transferência e a consolidação da propriedade imobiliária no Brasil, facilitando o processo de quando necessário.

Na sequência abordou-se os aspectos da a adjudicação compulsória, seu embasamento legal, e as principais diferenças entre as formas de aplicação judicial e extrajudicial.

Em seguida analisou-se a forma de aplicação administrativa da adjudicação compulsória, que foi regulamentada pela Lei 14.382/2022, especificamente pela inclusão do artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (LRP), onde autoriza a efetivação extrajudicial da adjudicação compulsória de imóveis.

Ademais, abordou-se de forma detalhada a forma como se deve ocorrer a lavratura da ata notarial pelo Tabelião e os procedimentos de protocolo e demais atos de competência do Registro de Imóveis.

Desta forma foi possível verificar que a Corregedoria Geral de Justiça, responsável por regular e fiscalizar os cartórios, em seu provimento 150/2023 de 11/09/2023 que alterou o Provimento 149/2023 em seu artigo 440A – 440AM, trouxe o regramento que faltava no art. 216-B da Lei 6.015/73, demonstrando como o tabelião e o registrador de imóveis devem conduzir todo o processo, além de colocar o rol de documentos que o advogado de requerente deve apresentar com objetivo de protocolar de forma correta o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

Demonstrada a importância, a adjudicação compulsória extrajudicial é uma ferramenta que irá auxiliar a regulamentação da propriedade através do título aquisitivo. O caminho da resolução de conflitos através da extra judicialização é um meio prático, e sendo bem regulamentado, facilitará resolução de problemas, assim como já mostrou sua eficiência em outras áreas.

O equilíbrio entre a eficiência processual e a superação dos desafios operacionais será fundamental para aproveitar plenamente as vantagens da adjudicação compulsória extrajudicial no contexto de direito à propriedade. A interpretação correta revela várias situações importantes em relação à implementação e ao impacto dessa nova legislação, refletindo sobre as implicações para a prática jurídica, a administração pública e a sociedade.

A adjudicação compulsória extrajudicial representa um importante mecanismo para a efetivação dos direitos de propriedade imobiliária, além de oferecer um caminho alternativo à via judicial para a resolução de conflitos decorrentes de contratos de compra e venda. É um meio necessário quando há resistência ou impossibilidade de acordo entre as partes, e proporciona uma decisão imparcial e garantida pelo Judiciário, no qual promove maior segurança jurídica para os adquirentes de imóveis e simplifica o procedimento e reduz a burocracia envolvida.

No entanto, como toda inovação apresentada a fim de facilitar o acesso a busca de um direito onde o Estado coloca a prova a sua força, haverá críticas quanto sua forma de execução e aplicação. Mas acredito que a migração de certos procedimentos da via judicial para extrajudicial é um ponto sem retorno, tornando o acesso à justiça cada vez mais rápido e eficaz.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispor sobre a aplicação do procedimento de dúvida ao registro de imóveis e para autorizar a efetivação extrajudicial da adjudicação compulsória. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 11 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro**. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 11 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 18 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre o Estatuto do Índio**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm. Acesso em: 18 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 11 mar. 2024.

CAMARGO, Yara Faria. **Regulamentação da Adjudicação Compulsória Extrajudicial pelo CNJ de acordo com o Provimento Nº 150/2023, incorporado ao Provimento Nº 149/2023.** Quarto Tabelionato de Notas e Protesto – Lages SC. Disponível em: <https://www.tabelionatocamargo.com.br/noticias/2023/regulamentacao-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-pelo-cnj-de-acordo-com-o-provimento-no-150-2023-incorporado-ao-provimento-no-149-2023-por-joao-pedro-lamana-paiva>. Acesso em: 02 abr. 2024.

CAVALCANTI, Izaura Fabíola Lins de Barros Lôbo. **Sucessão:** do falecido para os herdeiros. IBDFAM, 01/04/2022. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1801/Sucess%C3%A3o%3A+do+falecido+para+os+herdeiros>. Acesso em: 18 jun. 2024.

CHEZZI, Bernardo. **Adjudicação compulsória extrajudicial:** Para advogado, novas regras são positivas. Migalhas n. 5.853. Segunda-feira, 25 set. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/394092/adjudicacao-extrajudicial-para-advogado-novas-regras-sao-positivas>. Acesso em: 20 maio. 2024.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 150, de 11 de setembro de 2023.** Estabelece o regramento para a execução da adjudicação compulsória pela via extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original20640820230919211630.pdf>. Acesso em: 18 maio. 2024.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023.** Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 30 maio. 2024.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento Nº 149 de 30 agosto de 2023 (CNN/CN/CNJ-Extra):** Disponível em: [https://www.trib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/C%C3%B3digo%20Nacional%20de%20Normas%20-%20CN-CNJ%20\(excerto%20do%20DJe\).PDF](https://www.trib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/C%C3%B3digo%20Nacional%20de%20Normas%20-%20CN-CNJ%20(excerto%20do%20DJe).PDF). Acesso em: 18 maio. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** direito das sucessões. v.6. Editora Saraiva, 2024. E-book.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** direito das coisas. v.4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** direito das coisas. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga Pamplona. **Manual de direito civil**: volume único. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book.

GONCALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. v.5. SRV Editora LTDA, 2023. *E-book*.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direitos reais. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento da Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis** Artigo 216-B da Lei nº. 6.015/1973, após a consolidação da redação da Lei nº. 14.382/2022, pela promulgação em 5/1/2023 da derrubada dos vetos pelo Congresso Nacional. Disponível em: [https://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudica%C3%A7%C3%A3o%20Compuls%C3%B3ria%20Extrajudicial%20\(2\).pdf](https://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudica%C3%A7%C3%A3o%20Compuls%C3%B3ria%20Extrajudicial%20(2).pdf). Acesso em: 18 abr. 2024.

SCOTTI, Sullivan. **A ata notarial como meio de prova no processo de regularização fundiária**. A ata notarial, enquanto documento público, por meio do qual o tabelião atesta a existência e modo dos fatos, é um eficaz meio de prova, que pode ser utilizado em processos de regularização fundiária. Migalhas 27/07/2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/349091/a-ata-notarial-como-meio-de-prova--regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 18 jun. 2024

TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2021.

TJDFT. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Locupletamento ou enriquecimento sem causa**. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/direito-facil/edicao-semanal/locupletamento-ou-enriquecimento-sem-causa>. Acesso em: 18 jun. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**: volume 5: Direitos Reais. São Paulo: Grupo GEN, 2024. E-book.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2020.