

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO – UNDB  
CURSO DE DIREITO

**CARLOS EDUARDO PINHEIRO GOIS**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL:** os aspectos teóricos e jurídicos  
que fundamentam à necessidade da desjudicialização

São Luís

2023

**CARLOS EDUARDO PINHEIRO GOIS**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: os aspectos teóricos e jurídicos  
que fundamentam à necessidade da desjudicialização**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em  
Direito do Centro Universitário Unidade de Ensino  
Superior Dom Bosco como requisito parcial para  
obtenção do grau de Bacharel(a) em Direito.

Orientador: Prof. Dra. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira  
Façanha

São Luís

2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Centro Universitário – UNDB / Biblioteca

Gois, Carlos Eduardo Pinheiro

Adjudicação compulsória extrajudicial: os aspectos teóricos e jurídicos que fundamentam à necessidade desjudicialização./ Carlos Eduardo Pinheiro Gois. \_\_ São Luís, 2023.

49 f.

Orientador: Profa. Ma. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha.  
Monografia (Graduação em Direito) - Curso de Direito – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2023.

1. Adjudicação compulsória extrajudicial. 2. Desjudicialização.  
3. Registro de imóveis. 4. Tabelionato de notas. I. Título.

CDU 347.235

**CARLOS EDUARDO PINHIERIO GOIS**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: os aspectos teóricos e jurídicos que fundamentam à necessidade da desjudicialização**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel(a) em Direito.

Aprovada em: 30/11/2023.

**BANCA EXAMINADORA**

**Prof. Dra. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha (Orientadora)**

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

---

**Adv. Esp. Clauzer Mendes Castro Pinheiro (Membro Externo)**

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

---

**Prof. Me. Heliane Sousa Fernandes**

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Aos meus pais, Alda Silva Pinheiro e Cláudio Roberto Ferreira Gois

## AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente a Deus, pelo dom da vida e a capacidade de inspiração nos meus estudos. Aos meus pais, Alda Silva Pinheiro e Cláudio Roberto Ferreira Gois, que além de a todo o momento me incentivarem, impulsionaram e fizeram de tudo para que eu sempre tivesse acesso ao melhor ambiente de conhecimento, também foram os responsáveis pelo meu crescimento pessoal, criando um caráter de uma pessoa íntegra, com princípios essenciais para uma via digna. Agradeço também a figura do meu padrasto, Benedicto Coêlho Lima Filho, por sempre me incentivar o gostar da leitura e ao surgimento de um sentimento de felicidade por estar no ambiente acadêmico

A meus irmãos Tâmia e Victor pela segurança e braços abertos em todas as horas; ao companheirismo de Lorena Enes minha namorada e sua família pelo apoio e a todos aqueles que passaram dividindo a companhia de seus amores e deixando marca no meu coração. A Prof. Me. Josanne Cristina Ribeiro Ferreira Façanha que aceitou o convite para orientar, desde logo acreditando no esforço e dedicação para conclusão desta pesquisa. Aos demais professores desta instituição que de qualquer forma direta ou indiretamente contribuíram para se tornar real esse trabalho. A todos os colegas que contribuíram no sentido de melhorar o aperfeiçoamento desta pesquisa

## RESUMO

Com a promulgação da constituinte de 1988, o direito brasileiro trouxe contribuições significativas para a concretização de um regime democrático no Brasil. Todavia, ao longo dos anos, com o enfrentamento de entraves que dificultam as garantias presentes na carta magna, o este foi se adequando as mutações advindas a partir das modificações que foram surgindo, principalmente na política da judicialização. Dito isso, o legislador ao se deparar com o constante crescimento da demanda judicial, como um meio de incentivar a resolução de conflitos fora do âmbito judicial, inclinou-se descentralizar a legitimidade para resolver diversos conflitos, inclusive a adjudicação compulsória. Logo, busca-se entender os aspectos que norteiam a desjudicialização e a adjudicação compulsória, tanto judicial como extrajudicial. Ademais, é evidente a necessidade de explicar os procedimentos e documentos que são essenciais para a concretização da adjudicação compulsória ser resolvida na via extrajudicial. Como resultado da pesquisa a respeito da desjudicialização da adjudicação compulsória, percebe-se que a sua eficiência na via extrajudicial promove uma duração razoável do processo e o acesso a justiça. Em relação à metodologia aplicada, foram utilizados livros, artigos científicos e uma entrevista sobre os temas citados anteriormente.

**Palavras-chave:** Adjudicação Compulsória Extrajudicial; Desjudicialização; Registro de Imóveis; Tabelionato de Notas.

## ABSTRACT

Brazilian law, with the promulgation of the 1988 constitution, made significant contributions to the implementation of a democratic regime in Brazil. However, over the years, with obstacles faced that hinder the guarantees present in the Magna Carta, Brazilian law has adapted to constant changes, mainly in the policy of judicialization. That said, the legislator, when faced with the constant growth of judicial demand, as a mean of encouraging the resolution of conflicts outside the judicial sphere, was inclined to decentralize legitimacy to resolve various conflicts, including compulsory adjudication. Therefore, we seek to understand the aspects that guide dejudicialization and compulsory adjudication, both judicial and extrajudicial. Furthermore, there is a clear need to explain the procedures and documents that are essential for the compulsory award to be resolved extrajudicially. As a result of the research regarding the dejudicialization of compulsory adjudication, it is clear that its efficiency in the extrajudicial route promotes a reasonable duration of the process and access to justice. Regarding the methodology applied, books, scientific articles and an interview on the topics mentioned above were used.

**Palavras-chave:** Extrajudicial Compulsory Adjudication; Dejudicialization; Property Registration; Notary Office.

## LISTA DE SIGLAS

CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CTN	Código Tributário Nacional
CPC	Código de Processo Civil
STJ	Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>O CENÁRIO DE DESJUDICIALIZAÇÃO DAS DEMANDAS JUDICIAIS E O PAPEL DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRALIS NA APLICAÇÃO DOS DIREITOS RELACIONADOS AOS BENS IMÓVEIS.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>Os aspectos que acarretaram o processo de desjudicialização. ....</b>	<b>15</b>
<b>2.2</b>	<b>Os aspectos do direito notarial e registral e a sua necessidade para o Estado....</b>	<b>18</b>
<b>2.3</b>	<b>O papel do direito notarial e registral na descentralização da resolução de conflitos no cenário brasileiro .....</b>	<b>21</b>
<b>3</b>	<b>OS ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1</b>	<b>A adjudicação compulsória judicial .....</b>	<b>24</b>
<b>3.2</b>	<b>A Adjudicação Compulsória Extrajudicial.....</b>	<b>26</b>
<b>3.3</b>	<b>A Promessa de Compra e Venda.....</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>OS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTOS QUE NORTEIAM A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>33</b>
<b>4.1</b>	<b>Do Requerimento do Advogado .....</b>	<b>34</b>
<b>4.2</b>	<b>Da Notificação Extrajudicial .....</b>	<b>36</b>
<b>4.3</b>	<b>Da Ata Notarial.....</b>	<b>37</b>
<b>4.4</b>	<b>Do ITBI.....</b>	<b>40</b>
<b>4.5</b>	<b>Do Registro da Adjudicação Compulsória.....</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>44</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>46</b>
	<b>APÊNDICE.....</b>	<b>51</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A Constituição Brasileira de 1988 é considerada um marco histórico, jurídico, cultural e social no território nacional, tendo em vista que as suas impactantes reformas propuseram uma implementação do regime democrático de direito, o enaltecimento dos direitos fundamentais e a perpetuação do capitalismo como marco econômico. Devido a esse fator, nota-se uma preocupação do legislador originário no aprimoramento de garantias primordiais a manutenção de direitos basilares dos cidadãos.

Nesse contexto, os aspectos previstos na Lei Federal nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) foram revalidados e consolidados pela constituinte vigente, proporcionando modificações graduais ao longo dos anos para acompanhar o desenvolvimento tecnológico presente no final do século XX e começo do século XXI.

Em se tratando das modificações graduais na Lei de Registros Públicos, observa-se ao longo dos anos uma crescente delegação das demandas que antes, somente, poderiam ser resolvidas na via judicial para os serviços praticados na via administrativa. Isso ocorre, devido a uma decisão do legislador em desjudicializar alguns serviços, em meio ao grande acúmulo de processos judiciais em todo o território nacional que afeta o direito fundamental a duração razoável do processo prevista no artigo 5, LXXVIII, da Constituição Brasileira de 1988 (CRFB/1988).

Diante disso, em matéria de Registros Públicos, a adjudicação compulsória extrajudicial é um dos principais marcos na tentativa de desafogar o sistema judiciário brasileiro e otimizar o tempo em uma transferência entre particulares, delegando aos notários e registradores o papel de analisar, interpretar e aplicar a normal legal.

Partindo desse pressuposto, a Lei nº 14.382 de 2022 inclui o artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (Lei n 6015/1973) que vem tratar do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, evidenciando seus aspectos e características para a sua devida implementação.

Em relação a este procedimento, a grande preocupação do legislador ao delegar essa hipótese de regularização da propriedade trata-se de um incentivo a resolução rápida e eficaz, em meio a inércia da declaração de uma das partes presentes na relação de uma compra e venda de um bem imóvel. Todavia, a implementação na via administrativa propicia uma série de questionamentos a respeito da sua devida aplicabilidade e as documentações que propiciam a sua efetividade no setor administrativo.

Dito isso, busca-se analisar os aspectos teóricos e jurídicos que fundamenta a necessidade de desjudicialização no contexto da adjudicação compulsória extrajudicial, visando

compreender como essa modalidade de resolução de conflitos pode contribuir para a eficiência, celeridade e desburocratização do sistema jurídico, bem como identificar os benefícios e desafios associados à sua implementação.

Nessa perspectiva, diante da crescente busca por métodos alternativos de resolução de conflitos e da necessidade de desburocratização e celeridade no sistema judiciário, como a adjudicação compulsória extrajudicial se apresenta como uma ferramenta jurídica capaz de atender aos interesses das partes envolvidas?

Nesse sentido, levanta-se a hipótese de que o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial consiste em um marco histórico do legislador e do poder judiciário em proporcionar a desjudicialização de demandas antes abordadas apenas no âmbito judicial. Com isso, buscou-se a garantia de direitos fundamentais previstos no artigo 5º, da Constituição Federal de 1988, sendo os principais: a duração razoável do processo; a ampla defesa e o devido processo legal.

As demandas antes preenchidas apenas pela via judicial, abrem espaço nas vias administrativas vinculadas as figuras do Cartório de Registro de Imóveis com participação do Tabelionato de Notas, a fim de atribuir efetividade as peculiaridades do artigo 216-B, da Lei de Registros Públicos, proporcionando celeridade a resolução mais eficaz da aquisição do imóvel.

Tendo em vista os diversos avanços que a sociedade moderna passa ao longo dos anos, o direito brasileiro vem acompanhando essas modificações criando normas de resolução extrajudicial, como forma de dar eficácia os direitos fundamentais previstos na constituinte de 1988. Diante disso, os avanços dos legisladores e juristas no respeito a autonomia da vontade entre as partes vinculadas as relações interpessoais no âmbito do direito civil, busca-se uma eficiência na concretização do direito. Nesse viés, a justificativa social para se tratar deste tema acompanha a necessidade da concretização desta autonomia, proporcionando maior segurança e eficácia em relação as demandas da adjudicação compulsória extrajudicial.

Em se tratando a justificativa pessoal, esta temática abrange uma área de estudo de interesse pessoal, sendo essencial a sua observância como ramo do direito civil. Dessa maneira, busca-se a efetividade prevista no artigo 37 da Constituição Federal nas demandas cotidianas, facilitando a aquisição de um imóvel em casos simples como o abordado na adjudicação compulsória extrajudicial.

Por fim, no âmbito científico, busca-se uma instrução e conhecimento a respeito dos procedimentos e características para a propositura da adjudicação compulsória extrajudicial no cartório de Registro de Imóveis, impulsionando o crescimento desta demanda na via extrajudicial e contribuindo para o enxugamento do judiciário.

No presente caso, o primeiro tópico busca entender os aspectos que acompanham a desjudicialização e incentivam ao processo de descentralizar as demandas antes julgadas e previstas apenas na via judicial. Com isso, observa-se o cenário atual de incentivo do legislador brasileiro no processo de criar normas administrativas, neste caso as figuras dos cartórios de Registro de Imóveis e o Tabelionato de Notas, a proceder com a resolução da adjudicação compulsória na via extrajudicial.

Em relação ao segundo tópico, consiste em uma introdução a respeito das características pertinentes ao processo da adjudicação compulsória judicial e extrajudicial. Logo, pretende apresentar as premissas que fundamental a propositura deste tipo de instrumento, analisando desde o tipo de contrato, que se trata de uma promessa de compra e venda, até qualidade intrínseca que define a presente ação ou o procedimento a via extrajudicial.

No tocante ao terceiro tópico, busca-se demonstrar o procedimento e os documentos fundamentais para a realização da adjudicação compulsória extrajudicial. Diante disso, busca-se entender a prova de inadimplemento, a ata notarial para fins de adjudicação compulsória, a figura do requerimento e até mesmo a finalização do registro.

Esta pesquisa adotará o método bibliográfico e será baseada em livros, legislação, trabalhos acadêmicos (monografia, dissertação ou tese) e artigos científicos. Os termos de busca foram “adjudicação compulsória extrajudicial”, “cartórios”, “desjudicialização”, “Provimento nº 150”.

## **2 O CENÁRIO DE DESJUDICIALIZAÇÃO DAS DEMANDAS JUDICIAIS E O PAPEL DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAS NA APLICAÇÃO DOS DIREITOS RELACIONADOS AOS BENS IMÓVEIS**

O direito brasileiro derivado da constituinte de 1988 está constantemente passando por diversas modificações em seus aspectos, procedimentos, competências e resoluções, diante da crescente demanda derivada das relações interpessoais. Com isso, o direito fundamental a duração razoável do processo assegurada no artigo 5, LXXVIII, da Constituição Federal de 1988, impulsiona uma necessidade do Estado de proporcionar uma eficiência na resolução desses conflitos, tendo em vista o seu caráter de aplicação imediata presente no § 1, do artigo citado anteriormente. Nessa perspectiva, observa-se a figura do Poder Judiciário como centralizador de todos os conflitos existentes no meio social, resultando no entendimento de Luhmann (1990, p. 160) sobre a Teoria dos Sistemas Sociais:

“Talvez possamos tomar como ponto de partida o fato não-questionado de que só o sistema jurídico coage os Tribunais à decisão, por conseguinte nem o legislador nem as partes privadas contratantes o fazer. Com base nessa regra, os Tribunais constituem o centro do sistema jurídico. Tudo mais, inclusive a legislação, representa a periferia” (Luhmann, 1990, p. 160).

Partindo deste pressuposto, fica evidente o papel centralizador do Poder Judiciário no que tange a resolução dos conflitos, gerando uma cultura da judicialização. Diante dessa temática, Ribeiro (2013, p. 23) traz uma das conclusões acerca do processo de judicialização:

Existem inúmeras explicações para a ocorrência do fenômeno a que se chama de judicialização e, com certeza, não seria possível onside-las todas neste espaço, até porque com o tempo haveria acréscimo de outras. Uma das alusões científicas é a do aumento de complexidade da sociedade, que demanda soluções, inclusive do sistema jurídico, cabendo, então, ao Judiciário, as que lhe forem demandadas em situações concretas ou até em algumas situações abstratas, genéricas, quando a solução vem das Cortes Superiores, em especial da Corte Constitucional. (Ribeiro, 2013, p.26)

Nesse sentido, é importante entender esse novo pensamento e aplicação do legislador brasileiro ao deparar-se com as dificuldades de garantir os direitos constitucionais da ampla defesa e da duração razoável do processo, evidenciando-se o cenário inevitável da desjudicialização das demandas para o setor administrativo.

### **2.1. Os aspectos que acarretaram o processo de desjudicialização.**

Ao se tratar da judicialização em território brasileiro, o Ministro do Supremo Tribunal, Barroso (2009, p. 12-13), aponta três importantes causas desse fenômeno: “redemocratização”; “constitucionalização abrangente”; “sistema brasileiro de controle de constitucionalidade”. A redemocratização do Estado brasileiro trouxe diversos impactos positivos a sociedade, não apenas promulgando uma constituição com direitos fundamentais

inerentes aos cidadãos como também a recuperação da função da magistratura, sendo o principal responsável pela garantia da constituinte vigente. Ademais, esses impactos também cominaram na expansão de instituições essenciais para o funcionamento do regime democrático de direito, como a figura do Ministério Público e da Defensoria Pública.

No tocante a constitucionalização abrangente, Barroso (2009, p. 12) afirma que o legislador “trouxe para a Constituição inúmeras matérias que antes eram deixadas para o processo político majoritário e para a legislação ordinária”. Diante disso, a grande implementação de direitos fundamentais no texto constituinte impõe ao poder público a necessidade de garantir a aplicabilidade desses aspectos, gerando uma pretensão a judicializar pelo seu não cumprimento.

Por fim, o controle de constitucionalidade busca concentrar o papel do Poder Judiciário na interpretação da norma constitucional e infraconstitucional, seja na figura do controle difuso, que é praticado pelos juízes nos casos concretos, como no controle concentrado, que é praticado pela figura das cortes supremas em relação a casos abstratos.

Partindo dessa premissa, com o crescimento exacerbado fruto desse importante movimento necessário inclusive, surgiu a necessidade de o legislador impulsionar a desjudicialização dos procedimentos que antes somente poderia ser resolvido na presença da figura do magistrado, representando o Poder Judiciário. Logo, necessitou-se de outros mecanismos que solucionassem as demandas advindas dos jurisdicionados seja na figura do conciliador e mediador como também na delegação de funções para setores administrativos como, cartórios em geral, com o fim de garantir o acesso à justiça, presente no artigo 5, XXXV, da Constituição Federal de 1988.

O processo, no entanto, não deveria ser colocado no vácuo. Os juristas precisam, agora, reconhecer que as técnicas processuais servem a funções sociais; que as cortes não são a única forma de solução de conflitos a ser considerada; e que qualquer regulamentação processual, inclusive a criação ou o encorajamento de alternativas ao sistema judiciário formal tem um efeito importante sobre a forma como opera a lei substantiva (Cappelletti, 1998, p.12).

Nesse panorama, como bem exposto por Cappelletti, (1998, p.12), a desconcentração no papel da resolução de conflitos é um caminho inevitável para garantir as premissas da constituinte vigente, sendo papel do legislador e do Poder Judiciário instigar esse caminho. Dessa maneira, Cappelletti e Laier (2015, p. 119) afirmam que a desjudicialização “traduz-se em uma tentativa de dinamizar a processualística brasileira, ao passo que pretende tirar do escopo da burocratização judicial algumas lides que podem se resolver de forma consensual”.

Levando isso em consideração, Cunha (2016, p. 32) afirma que é importante distinguir os tipos de controvérsia, realizando uma adequação melhor dependendo dos fatos presentes no conflito existente:

Para cada tipo de controvérsia seria adequada uma forma de solução, de modo que há casos em que a melhor solução há de ser obtida pela mediação, enquanto outros, pela conciliação, outros, pela arbitragem e, finalmente, os que se resolveriam pela decisão do juiz estatal. Há casos, então, em que o meio alternativo é que seria o da justiça estatal. A expressão multiportas decorre de uma metáfora: seria como se houvesse, no átrio do fórum, várias portas; a depender do problema apresentado, as partes seriam encaminhadas para a porta da mediação, ou da conciliação, ou da arbitragem, ou da própria justiça estatal (CUNHA, 2016, p. 32).

Com a necessidade de novas forma alternativas de solução de conflitos, como bem pontuado por Cunha (2016, p.32) é evidente que o ser humano dever realizar diversas modificações estruturais como também de pensamento, para que essa visão possa ser concretizada. Isso ocorre, devido ao pensamento crítico da população brasileira em concentrar ao máximo as discussões e conflitos em um só lugar – sistema judiciário – fazendo com que seja um limitador para a criação de alternativas para o grande crescimento da demanda judicial.

Esse pensamento arcaico aos poucos, vem sendo substituído pela descrença de que apenas o sistema judiciário brasileiro resolve as diversas lides, como também o crescimento da confiança das pessoas em outros mecanismos. Vale ressaltar, que não apenas os meios de resolução de conflitos citados anteriormente poderão ser realizados, mas também diversos serviços extrajudiciais que fogem a regra comum.

Dessa maneira, Zanferdini (2012) afirma que: “É preciso não se olvidar, contudo, que é mais fácil a sociedade mudar a lei do que a lei mudar a sociedade. A mudança de mentalidade, portanto, é fundamental na solução dessa crise”. Com isso, na Lei 13.105 de 16 de março de 2015 do Novo Código de Processo Civil, o legislador brasileiro implementou medidas alternativas para a resolução dessas demandas, impondo as partes conflitantes, o processo judicial não mais como única forma de resolução, mas sim uma delas.

É por meio da desjudicialização que muitos serviços até então atribuídos meramente ao Judiciário podem ser deslocados, seguramente, para o âmbito das serventias extrajudiciais, as quais, qualificadas, modernizadas e adequadas, têm condições de prestar serviço probo e atender as partes com eficiência e celeridade, dotando as relações privadas de segurança jurídica, com alta qualidade e eficácia, num cenário mais eficiente e menos burocrata. São elas integralmente hábeis para manejar as técnicas de administração do direito e da justiça com o auxílio e atuação direta dos indivíduos, em prol de toda a sociedade. (Sirqueira, Rocha, Silva, 2018, p. 311)

Neste contexto, as serventias extrajudiciais relacionadas as atribuições do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis encontram-se em um caminho privilegiado para

o conhecimento, a prática, a disponibilidade e a eficiência para garantir um devido processo legal aos cidadãos.

## **2.2 Os aspectos do direito notarial e registral e a sua necessidade para o Estado.**

Antes de adentrar a respeito da descentralização das demandas discutidas apenas no cenário do processo judicial, é importante destacar os aspectos que norteiam o direito notarial e registral. O direito notarial registral possui sua previsão legal na constituinte de 1988 em seu artigo 236:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

O surgimento do direito cartorial está atrelado diretamente ao Estado burocrático, ao passo que possuem em comum o seu alicerce baseado no manuseio da escrita. A escrita foi um importante marco na história e consolidação dos diversos Estados que já passaram e se mantém até os dias de hoje, dado que impulsionaram a criação de fatores essenciais para a construção de uma sociedade forte.

Isso é observável, principalmente, no que tange à formalização das relações sociais com a lei, dando autonomia aos diversos órgãos que auxiliam a manutenção da máquina pública, desvinculando aos poucos as normas jurídicas ligadas necessariamente aos costumes e impulsionando a escrita.

Desse modo, analisando o papel da figura do Cartório, o seu surgimento está vinculado diretamente na necessidade de dar segurança e publicidade nos negócios jurídicos firmados entre particulares.

O Cartório de registros públicos é uma instituição criada pelo Estado para servir de arquivo dos negócios realizados entre particulares, ou entre particulares e o Estado. O registro é a forma de perpetuar um acordo e oficializar a sua existência através de um documento. Deste modo, registrar em cartório significa dar publicidade aos atos praticados. Esta publicidade é a garantia fundamental para assegurar a validade de um documento contra terceiros, pois no caso da existência de dois contratos tem validade aquele que tiver sido registrado primeiro, não sendo considerada a antiguidade do documento. (Miranda, 2000, p. 62-63)

Partindo desse pressuposto, no âmbito do direito administrativo, o papel da publicidade dos atos praticados é tão fundamental para o bom funcionamento da máquina pública e o regime democrático de direito, que o legislador teve a preocupação de expressá-lo como um princípio constitucional presente no artigo 37, caput, da constituinte vigente. Diante dessa necessidade, Almada (2016, p. 16) traz a sua concepção sobre a necessidade da publicidade:

“é necessário assegurar aos destinatários finais da função pública o conhecimento dos negócios estatais e permitir que se desencadeiem os mecanismos de seu controle difuso, quebrando a lógica oculta, ou autoritária das ações do administrador e substituindo-as por condutas transparentes e compartilhadas com os cidadãos”

Ademais, Almada (2016, p. 50) reverbera novamente essa informação:

cumprir à publicidade, por conseguinte, cumprir esse papel de revelação pública da regularidade do procedimento adotado no processo, satisfazendo a necessidade popular de verificação da legitimidade do exercício do poder pelos agentes públicos delegados. É que, afinal de contas, numa democracia a atividade dos órgãos públicos funda-se no conceito de soberania, isso implicando contínua necessidade de resgate pelo povo da titularidade do poder, através da ciência e da aprovação de tudo aquilo que se realiza em seu nome.

É importante destacar, a plenitude da aplicação dos princípios constitucionais em todo corpo do Estado, ao passo que, como bem expresso por Carlos Ari Sundfeld (1996, p. 139) “o princípio jurídico é norma de hierarquia superior à das regras, pois determina o sentido e o alcance destas que não podem contrariá-lo sob pena de pôr em risco a globalidade do ordenamento jurídico “.

No tocante ao pensamento de Norberto Bobbio (1999, p. 159):

Ao lado dos princípios gerais há os não expressos, ou seja, aqueles que se podem tirar por abstração de normas específicas ou pelo menos não muito gerais: são princípios, ou normas generalíssimas, formuladas pelo intérprete, que busca colher, comparando normas aparentemente diversas entre si, aquilo a que comumente se chama o espírito do sistema.

Como mencionado e observado o texto constitucional vigente em seu artigo 5, § 2, é evidente que os princípios são fontes subsidiárias no ordenamento jurídico brasileiro, todavia a sua aplicação não deve em nenhum momento ser descartada muito pelo contrário, possuindo a sua eficácia, muitas das vezes acima da própria norma. Nesse panorama, mostram-se essenciais para a interpretação da norma jurídica e na sua aplicação nas dinâmicas sociais, impactando diretamente em todas as esferas do direito público brasileiro, especificamente no que diz respeito ao direito notarial e registral.

Voltando a perspectiva dos serviços notariais e registrais, a publicidade constatou-se de forma mais clara com o advento da Lei Federal nº 8.935/1994, que em seu artigo 1º definiu os seus alicerces: “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e

administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”

Ao se deparar com as características do dia a dia dos serviços notariais e registrais, é observável diversas práticas que além de propiciar uma segurança jurídica aos negócios realizados por entes dotados de personalidade jurídica, evidenciam a aplicação da publicidade, como exemplo os livros de registro.

Diante dessa afirmação, em outras palavras, dá para afirmar que um dos grandes basilares da manutenção das atividades desenvolvidas pelas serventias extrajudiciais ligados a este direito está vinculada a ideia de uma proteção ligada a publicidade, desvinculando a tradição e substituindo pela escrita, como citado anteriormente.

Nesse aspecto, os atos praticados pelos cartórios, seja na confecção de escritura, registros de nascimento, casamento, de imóveis, como também em um simples reconhecimento de assinatura, proporcionam não só ao Estado, mas também a sociedade brasileira uma afirmação acerca de sua segurança, dando a sua devida publicidade. Dessa maneira, Kümpel (2020, p. 271) traz a seguinte afirmação sobre a publicidade:

No caso dos registros públicos, publicidade significa disponibilizar, para pessoas físicas e jurídicas, informações constantes do acervo registral, podendo qualquer interessado, independentemente de motivação (exceto nas hipóteses legais), ter acesso a tais informações, por meio de certidões ou, ainda, por informações prestadas pelas serventias

Um outro aspecto fundamental para o direito notarial e registral trata-se da segurança jurídica nos serviços prestados. De acordo com Dip (2012, p. 17), a segurança jurídica possui a sua importância em meio a busca por ordem e paz:

Com efeito, a angústia pela segurança – a ansiedade existencial da segurança [...] é uma inclinação à ordem e à paz, profundamente enraizada na vida de cada homem e que se acompanha do agudo receio diante da insegurança, da imprevisibilidade, da incerteza da vida. Não surpreende, pois, que o desejo da segurança já se arrole, na Retórica a Herenio (do pseudo-Cícero), entre os tópicos dos discursos políticos: “A segurança permite evitar por todo meio um perigo presente ou iminente”

Nesse contexto, Humboldt (2011, p.98) afirma que “Sem segurança, o homem não consegue nem cultivar as suas forças, nem aproveitar os seus frutos; pois, sem segurança, não há liberdade”. Voltando a temática do direito notarial e registral, a segurança jurídica é um direito fundamental primordial para a constatação da adequação do direito as relações jurídicas das pessoas.

A segurança jurídica pode referir-se a um estado de fato, isto é, a uma determinada realidade concreta passível de constatação. Nesse sentido, a segurança jurídica não diz respeito a um comportamento que deva ser adotado ou a um estado ideal de coisas que deva ser atingido. Ela se vincula, em vez disso, a uma realidade fática que se entende existente. Sendo assim, o emprego da expressão “segurança jurídica” denota, nesse aspecto, um juízo de fato a respeito daquilo que se julga existir no plano da

realidade. [...] A Segurança Jurídica, nessa compreensão, significa, pois, a possibilidade de alguém prever, concretamente, as consequências jurídicas de fatos ou de comportamentos (Ávila, 2011, p. 108)

Feitas as ponderações, os aspectos citados são considerados premissas para a perpetuação da figura do cartório como primordial para a aplicação das normas jurídica e eficácia na prestação de serviços.

### **2.3 O papel do direito notarial e registral na descentralização da resolução de conflitos no cenário brasileiro.**

Após observar os aspectos fundamentais que norteiam os serviços notariais e registrais, a segurança jurídica e a publicidade configuram-se positivamente para as atividades que norteiam esse serviço. Com isso, esse ramo do direito administrativo respaldado pela constituição, mostra-se em concordância com os princípios que regem o direito constitucional brasileiro, sendo considerado uma peça fundamental para delegação de funções essenciais a manutenção do Estado.

Diante da necessidade da descentralização da resolução de demandas sociais, já observadas anteriormente, o direito notarial e registral acrescentou no seu rol, serviços com um grau de complexidade menor.

À míngua de um conceito melhor elaborado pela doutrina, podemos definir desjudicialização como “a transferência de atividades que tradicionalmente cabem aos juízes para outros órgãos ou agentes, obtendo, na prática, o alívio da sobrecarga judiciária e a maior brevidade ou simplicidade na efetivação do direito”. A partir desse rascunho conceitual, é possível divisar várias iniciativas legislativas que podem ser a ele associadas. (Nobre, 2018, p. 49-50)

Isso pode ser observado, nos diversos exemplos que norteiam as modificações que a sociedade vem trazendo ao longo dos anos, proporcionando agilidade e eficiência na garantia de direitos previstos na constituinte. Como exemplos a serem discutidos trata-se da declaração de união estável e o inventário extrajudicial, que impulsionaram uma facilidade na resolução, inicialmente, dos easy cases ligados a essas demandas, seguindo os critérios previstos na norma legal.

Nesse panorama, é importante destacar o que a ementa do provimento 141/2023 (Conselho Nacional de Justiça, 2023) e a resolução 35/2007 (Conselho Nacional de Justiça, 2007) arguiu a respeito desses serviços:

Altera o Provimento nº 37, de 7 de julho de 2014, para atualizá-lo à luz da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, para tratar do termo declaratório de reconhecimento e dissolução de união estável perante o registro civil das pessoas naturais e dispor sobre a alteração de regime de bens na união estável e a sua conversão extrajudicial em casamento. (Conselho Nacional de Justiça, 2023)

Disciplina a lavratura dos atos notariais relacionados a inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual e extinção consensual de união estável por via administrativa. (Conselho Nacional de Justiça, 2007)

Vale destacar, que a afirmação a respeito da resolução de easy cases no serviço extrajudicial é salientado pelas características que abarcam a realização do inventário extrajudicial presente no artigo 610, do Código de Processo Civil de 2015:

Art. 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial.

§1º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

§2º O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

Ao observar o texto previsto no Código de Processo Civil de 2015, o legislador teve uma preocupação maior a respeito à falta de capacidade e concordância do ato pelas partes, deixando claro que nesses casos o inventário deverá correr, inicialmente, na via judicial. Essa exceção prevista na lei retromencionada, evidencia uma preocupação a respeito dessas partes, tendo em vista a sua falta de capacidade, sendo dever o poder judiciário o zelo em relação as essas pessoas, tornando-se um hard case.

Todavia, mesmo sendo uma prática inicial do legislador, aos poucos o Estado observou a possibilidade do notário e registrador realizar serviços com um quesito de maior complexidade, porém baseado e amparado por texto legal, novamente publicado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Um dos grandes exemplos a serem observados trata-se da usucapião extrajudicial e o fruto desde artigo, a adjudicação compulsória extrajudicial, que ainda será discutida posteriormente.

Analisando esse cenário, a delegação de demandas como as citadas anteriormente auxilia na criação de um entendimento majoritário na sociedade que vá de encontro com a política da sentença já refutada anteriormente e enfatizada por Mancuso (2018, p. 428)

Não percebem os magistrados que assim pensam que a função jurisdicional consiste, basicamente, em pacificar com justiça os conflitantes, alcançando por via de consequência a solução do conflito. (...) Disso tudo nasceu a chamada cultura da sentença, que se preferem proferir sentença, ao invés de tentar conciliar as partes para obter a solução amigável dos conflitos (Mancuso, 2018, p.428).

Partindo desse pressuposto, Del Guércio et all (2017, p. 95) traz um entendimento positivo ao processo de desjudicialização, apresentando a figura do inventário extrajudicial como precursor para evidenciar a segurança jurídica neste meio:

[...] a via administrativa é uma via célere e dotada de segurança jurídica para acampar tal possibilidade. São inúmeros exemplos de inventários que ocorreram na via jurisdicional e demoraram por anos, alguns chegando a ultrapassar inclusive década. No tabelionato o procedimento ocorre no máximo em semanas, podendo ocorrer inclusive em poucos dias (Del Guercio et al, 2017, p.95).

Acompanhando a linha de raciocínio, Oliveira e Rodrigues (2020, p. 9) traz um entendimento positivo a desjudicialização, tal qual constrói a linha de raciocínio da necessidade deste processo em meio ao grande crescimento populacional:

Na atualidade, com o crescimento populacional, a massificação e complexidade das relações sociais causadas pela expansão do comércio, tem feito com que, a atividade exercida pelos cartórios desempenhasse um papel importante quanto à prevenção de conflitos e também na desenvoltura extrajudicial de inúmeros problemas que surgem quotidianamente na vida em sociedade, os quais não assumem natureza litigiosa, como aqueles que se se apresentam em forma de jurisdição voluntária ou administrativa, ou seja, de apenas administração pública sobre os interesses privados, onde só existem interessados (Oliveira e Rodrigues, 2020, p.9).

Nesse diapasão, é evidente que com o andamento da globalização mundial no âmbito do comércio, da comunicação, das relações conjugais e das relações interpessoais diárias, a sociedade brasileira suplica a necessidade de o Estado dar continuidade com a desjudicialização dessas demandas. Fazendo uma ligação entre o pensamento de Oliveira e Rodrigues (2020, p. 9), isso se dá tendo em vista que o crescimento exacerbado de demandas judiciais atrela não apenas conflitos de interesses entre partes, mas também de resolução de demandas amigáveis, não necessitando da intervenção do poder judiciário para a resolução dessas questões.

Em se tratando das características mencionadas anteriormente e da grande relevância do papel das serventias extrajudiciais para resolução de conflitos entre as partes, a adjudicação compulsória extrajudicial torna-se bem acolhida pela via extrajudicial, sendo o seu procedimento respeitado perante o provimento 150 do CNJ, zelando assim pelo acesso à justiça e na eficiência perante a duração razoável do processo.

### **3 OS ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

A adjudicação compulsória, consiste em um marco fundamental a respeito da compra e venda de imóveis em território brasileiro, dado que o seu aspecto compulsório fez com que se efetive direitos adquiridos derivados desse negócio jurídico. As duas hipóteses para a existência da contenda trata-se da negativa por parte do vendedor ou do comprador em assinar a escritura de compra e venda essencial para a transferência de propriedade, como bem expresso no artigo 108 do Código Civil de 2002, ou por alguma causa impeditiva da transferência.

Essas hipóteses acarretam graves impactos a constituição do patrimônio das partes, dado que o objetivo do contrato firmado não se finaliza, portanto, gera-se uma instabilidade e um conflito iminente. Logo, é importante enfatizar os aspectos pertinentes a adjudicação compulsória e os seus avanços relacionados ao século XXI e o processo de desjudicialização, já discutido e anteriormente.

#### **3.1 A adjudicação compulsória judicial**

O procedimento da adjudicação compulsória, como já visto anteriormente, é uma concretização da aquisição de um imóvel por uma maneira coercitiva, garantindo o direito à propriedade ao agente comprador. Esse conceito pode ser retirado do artigo 16 do Decreto Lei nº 58 de 1937, ao afirmar que: “Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.”

Antes de adentrar as peculiaridades do que consiste a adjudicação compulsória, é importante destacar a sua natureza jurídica. Delgado (2009, p. 67) afirma que natureza jurídica: “é ‘atividade lógica de classificação’, pela qual se integra determinada figura jurídica no conjunto mais próximo de figuras existentes no universo do Direito, mediante identificação e cotejo de seus elementos constitutivos fundamentais”. Baseado nessa conceituação acerca do que é natureza jurídica, pode identificar que as ações se classificam como reais, caso estejam atreladas ao artigo 1225, do Código de Processo Civil de 2015 como de cunho pessoal.

No âmbito da ação de adjudicação compulsória judicial, a sua natureza caracteriza-se como de cunho pessoal, tendo em vista a conceituação de Santos (2007, p. 192): “A ação pessoal se destina à tutela de um direito pessoal, isto é, ao cumprimento de uma obrigação. São ações pessoais as que derivam do contrato ou quase-contrato, do delito ou quase-delito, ou ainda da lei”.

A partir dessa perspectiva, a ação de adjudicação compulsória busca-se declarar a exigibilidade ou não do contrato apresentado, que observará as peculiaridades de quando e como deverá ser pleiteado a busca pela finalização do contrato.

O Decreto Lei n 58 de 1937, ao criar a ação de adjudicação compulsória judicial, buscou-se uma maneira de resolução de conflitos quando o promitente vendedor se negava a proceder com a assinatura da Escritura Pública de Compra e venda após atender todas as cláusulas do contrato firmado com características de irrevogabilidade, como previsto posteriormente no artigo 1.417 e 1.418, da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil):

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.

Concomitantemente, Mendes (2012, p. 32) reafirma o texto legal previsto no artigo supracitado:

A escritura definitiva é a forma esperada da execução do compromisso de venda na medida em que todas as condições deste foram realizadas. A assinatura pelas partes da escritura definitiva como forma normal de execução do compromisso, não é o instrumento de outro negócio jurídico, mas apenas a continuação do contrato precursor. (Mendes, 2012, p. 32)

Levando em consideração, Morais e Oliveira (2022, p. 49) traz a seguinte definição sobre a adjudicação:

A adjudicação compulsória nasce da impossibilidade de se concretizar a escritura de compra e venda. Por sua essência, a adjudicação compulsória não pode ser consensual, ou sob pena de estar registrando uma escritura de compra e venda. Assim, caso a venda ou a transmissão seja consensual e seja feita a adjudicação compulsória, o registro do imóvel estará sendo efetuado por instrumento indevido.

Nesse sentido, o solicitante da devida pretensão judicial, busca a consolidação de dois importantes mecanismos presentes neste negócio jurídico: observar a existência do contrato firmado entre as partes e proceder com a devida transferência do imóvel.

Consoante ao exposto anteriormente, Nader (2016, p. 157) afirma que o contrato preliminar é “promessa não formal, efetuada por uma ou mais partes, de celebrar determinada modalidade contratual, no futuro e geralmente com determinação de prazo ou condição, com expressa indicação das regras a serem observadas”.

Analisando a figura do contrato discutida por Nader (2016, p.157), é cediço que na esfera judicial o solicitante busca apresentar os aspectos pertinentes ao contrato preliminar e, principalmente, apresentar o não cumprimento pela parte contrária do contrato principal.

Nesse viés, a propositura da presente ação compreende em uma necessidade de expor os aspectos pertinentes tanto ao contrato preliminar, como também ao definitivo que ocasionaria a devida transferência do imóvel.

Diante dessa questão, caso o poder jurisdicional entender favorável a adjudicação compulsória, ela será passível de execução para que se cumpra a justiça realizada. Nesse panorama, Neves (2016, p. 1279) afirma que:

A adjudicação é a forma de expropriação judicial por meio da qual o bem penhorado (móvel ou imóvel) é retirado do patrimônio do executado e transferido, como forma de pagamento, ao patrimônio do legitimado a adjudicar (em regra o exequente). Nas hipóteses em que o próprio exequente adjudica o bem, a figura processual lembra – ainda que com todos os cuidados para não confundir os dois institutos – a dação em pagamento. Indiscutível que a adjudicação não é dação em pagamento, até porque não se trata de ato voluntário, mas ainda assim o sistema de satisfação da obrigação pecuniária é similar nesses dois diferentes institutos jurídicos.

Logo, através da sentença judicial e a expedição do alvará, o promitente comprador poderá realizar a devida transferência no setor do registro de imóveis.

Para que se concretize a questão abordada anteriormente, o poder judiciário utiliza-se da constrição para garantir o crédito devido ao credor, impondo a utilização dos meios presentes no artigo 139, IV do CPC/2015:

“Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe: IV – determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária”.

Em se tratando dessas medidas coercitivas na execução da adjudicação compulsória, Gonçalves (2016. P. 975.) traz em sua tese a penhora como um importante instrumento para a realização eficiente do cumprimento da sentença.

A penhora é ato de constrição que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente. Dessa forma, pode-se compreender que a penhora é a maneira de restringir a venda de um determinado bem, a fim de resolver a obrigação, ou parte dela, com determinado credor.

É importante destacar, que as características abordadas anteriormente, fundamentam-se em um procedimento que, até a inclusão do artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/1973) através da Lei nº 14.382/2022, vinculava-se apenas a via judicial. Dessa maneira, com a evolução, preparo e eficiência do setor administrativo ligado ao Estado, principalmente, neste caso, na figura dos Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas, o procedimento da adjudicação compulsória pode vir a ser realizado na via extrajudicial.

Todavia, a responsabilidade e o apelo a autonomia da vontade das partes continuam a ser apreciada e valorizada, possibilitando a todo momento uma solução do conflito em ambos os cenários.

### **3.2 A Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

Ao retratar o cenário de desjudicialização das demandas sociais ao âmbito do direito administrativo, uma das grandes iniciativas por parte do Estado foi tornar viável a realização da adjudicação compulsória na forma extrajudicial. A inserção do artigo 216-B na Lei n 6.015 de 1973 traz ao direito notarial e registral uma mobilização do legislador brasileiro ao se deparar com o constante crescimento das demandas ligadas a adjudicação compulsória, facilitando a parte lesada a concretização da venda, seja solicitando que a outra parte venha a assinar a Escritura de Compra e Venda, ou, realize a transferência de forma compulsória.

Ademais, como um meio de pôr em prática os aspectos presentes no artigo retromencionado, o CNJ – Conselho Nacional de Justiça legislou sobre o tema, criando o provimento nº 150 de 11 de novembro de 2023. O provimento em questão, buscou-se preencher uma lacuna deixada pela simples inserção do tema na Lei nº 6.015 de 1973, tendo em vista que o legislador foi muito superficial no que tange as peculiaridades dos procedimentos a serem seguidos pelo registrador e notário. Logo, a sua vigência tornou-se propício para a prática eficaz e segura da adjudicação compulsória na via extrajudicial.

Diante dessa questão, Silvia Neto (2023, p.11) traz um conceito ao que se trata a adjudicação compulsória na via extrajudicial:

A adjudicação compulsória extrajudicial é uma medida que busca a transferência definitiva da propriedade, oriunda de um compromisso de contrato de compra e venda, no qual houve a quitação dos valores ora acordados e posteriormente a recusa ou inércia do vendedor em realizar a outorga da escritura pública para o registro. Vale destacar que essa situação também pode ser realizada pelo vendedor, que busca transferir o bem ao comprador, no qual esse último está inerte a essa questão. Ou seja, pode ser realizada por ambas as partes do contrato de compra e venda.

Partindo dessa análise realizada por Silvia Neto (2023, p.11), a adjudicação compulsória extrajudicial possui como suas características muita semelhança com a adjudicação compulsória judicial, distinguindo-se drasticamente na sua via de resolução e os seus procedimentos.

Um dos primeiros tópicos a se observar trata-se dos legitimados para a propositura desta demanda, sendo uma preocupação do legislador, fugindo do obvio, a figura também do promitente vendedor. Isso pode ser observado no artigo 216-B, §1, da Lei nº 6.015/1973 e no artigo 440-C, do Provimento 150/2023 do CNJ.

Art. 216-B. § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

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.

A grande novidade apresentada, como já informado anteriormente, consiste na figura do transmitente como legitimado ativo para a propositura da demanda, levando em consideração o ônus de continuar com o imóvel objeto do negócio jurídico, como sua propriedade. Para analisar essa afirmação de forma mais clara, basta uma simples reflexão acerca dos impostos que norteiam a propriedade, dando uma ênfase maior ao IPTU.

Com previsão legal no texto constituinte, o IPTU ao mesmo tempo que proporciona ao município uma forma de conseguir arcar com a manutenção do Município e atender as demandas sociais, impõe ao proprietário um ônus do seu pagamento de forma anual.

Na busca pelo atendimento das competências institucionais dos municípios, como educação e saúde básica, os mesmos buscam arrecadar recursos através desse e de outros tributos, como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS). Nisso se resume a função social do IPTU: possibilitar o atingimento dos objetivos econômicos e sociais no âmbito municipal, primando pela ordem econômica através do já citado princípio do “não confisco”. (Pinheiro, 2018, p. 19)

Diante dessa imposição proporcionada pelo caráter do imposto, a inobservância do pagamento anual relacionado a esses dois impostos pode causar sequelas jurídicas ao seu devedor, que podem além de inscrever o devedor do tributo em dívida ativa, poderá ajuizar ação de execução fiscal, como bem expresso por Pinheiro (2018, p. 15):

Logo, no caso de inadimplemento do pagamento de qualquer tributo, como o IPTU, deve a Administração Pública inscrever o devedor em dívida ativa, emitindo a CDA. Contudo, o protesto dessa certidão e o ajuizamento da execução fiscal dependerão de um juízo de conveniência, a fim de não despendar desnecessariamente recursos públicos.

Neste parâmetro, observando um cenário de execução fiscal de um imóvel vendido por promessa de compra e venda a anos e a perda de contato com o comprador do imóvel, poderia vir a induzir o vendedor a realizar a transferência do imóvel através da adjudicação compulsória extrajudicial para se prevenir de uma possível lesão.

Uma outra peculiaridade a respeito da adjudicação compulsória extrajudicial é a necessidade da presença de um advogado para que seja responsável pelo andamento do procedimento. O artigo 440-C, parágrafo único do Provimento 150/2023 do CNJ traz em seu texto normativo a necessidade da assistência advogado para a propositura da ação, sendo parte fundamental para a eficácia do procedimento: “Art. 440-C. Parágrafo único. O requerente

deverá estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica”.

Isso se dá, devido aos documentos que acompanham o processo como todo, que serão abordados e discutidos adiante. Todavia, um dos principais documentos que devem ser ingressados, inicialmente, para com o Registro de Imóveis, trata-se do requerimento apresentado pelo advogado do solicitante, informando as características que acompanham o procedimento. Dessa maneira, deverá informar na petição inicial as partes legitimadas ativa e passiva, o objeto, o tipo de contrato utilizado e a justificativa do porquê da escolha da adjudicação compulsória extrajudicial, levando em consideração o seu caráter subsidiário, sendo considerado o “último rático”.

Ainda nessa ótica das particularidades essenciais para a realização do procedimento da adjudicação compulsória na via extrajudicial, o tipo de contrato a ser analisado e discutido toma-se uma evidência.

Quando se trata a respeito desta demanda, o tipo de contrato utilizado na realização do negócio jurídico é fundamental para uma análise do querer das partes no momento da concretização do ato. Dito isso, a promessa de compra e venda, apresentada adiante, possui destaque na realização da adjudicação compulsória, devido as suas qualidades em detrimento dos outros.

### **3.3 A Promessa de Compra e Venda**

Ao analisar as temáticas que acompanham o tópico dos contratos, é importante evidenciar as suas características para que se possa entender os seus aspectos que levam o procedimento da adjudicação compulsória ser bem sucedida no âmbito da via extrajudicial. Na referência sobre os contratos, é importante destacar que esse instrumento teve a sua presença ao longo da história humana, tendo em vista a presença constante da figura do comércio.

Com os avanços nas relações entre particulares, principalmente com o advento da economia capitalista desde a Revolução Inglesa, os contratos em geral tomaram proporções gigantescas, levando a sua regulação necessária para um bom manuseio da economia.

Levando essa perspectiva, Diniz (2018, p. 483) traz uma afirmação a respeito do ato jurídico essencial para a realização da figura do contrato:

O ato jurídico em sentido estrito é o que gera consequências jurídicas previstas em lei e não pelas partes interessadas, não havendo regulamentação da autonomia privada. De forma que “o ato jurídico stricto sensu seria aquele que surge como mero pressuposto de efeito jurídico, preordenado pela lei, sem função e natureza de autorregulamento”.

Concomitante a informação citada anteriormente e trazendo a ótica da autonomia da vontade, Gomes (2019, p. 21) afirma que:

O princípio da autonomia da vontade particulariza-se no Direito contratual na liberdade de contratar. Significa o poder dos indivíduos de suscitar, mediante declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica. No exercício desse poder, toda pessoa capaz tem aptidão para provocar o nascimento de um direito, ou para obrigar-se. A produção de efeitos jurídicos pode ser determinada assim pela vontade unilateral, como pelo concurso de vontades. Quando a atividade jurídica se exerce mediante contrato, ganha grande extensão.

Nesse diapasão, como já mencionado os contratos em geral evidenciam uma característica essencial para a validação do negócio jurídico firmado: a autonomia da vontade. Os contratos só são bem vistos na sociedade brasileira e possuem a sua eficiência em suas cláusulas, por possuírem, além de concordância com o ordenamento jurídico vigente, a manifestação da vontade das partes presentes no negócio jurídico. Diante desta questão, essa autonomia da vontade manifestada entre particulares, visa a criação e a finalização de uma obrigação.

Nesse sentido, Pereira (2011, p. 69) traz uma definição a respeito do contrato preliminar, o conceituando como “aquele por via do qual ambas as partes ou uma delas se comprometem a celebrar mais tarde outro contrato, que será contrato principal”.

Seguindo esse mesmo pensamento, Gabliano (2010, p. 184) afirma que o contrato preliminar é “uma avença através da qual as partes criam em favor de uma ou mais delas a faculdade de exigir o cumprimento de um contrato apenas projetado. Trata-se, portanto, de um negócio jurídico que tem por objeto a obrigação de fazer um contrato definitivo”.

Analisando esses conceitos, conclui-se que o contrato preliminar possui como necessidade o cumprimento do contrato definitivo, efetivando a vontade originária das partes ao propor este ato. Vale ressaltar, que o seu não cumprimento poderá acarretar perdas e danos a parte lesada, de acordo com o artigo art. 465, do Código Civil de 2002: “Art. 465. Se o estipulante não der execução ao contrato preliminar, poderá a outra parte considerá-lo desfeito, e pedir perdas e danos”. Entretanto, como bem expresso por Pereira (2011, p. 77), antes da solicitação desta pedida judiciária, a tentativa do cumprimento da obrigação do contrato definitivo continua sendo a primeira possibilidade:

“as perdas e danos tomarão o lugar da prestação devida na obrigação de fazer. Mas não é a solução normal. A conversão da res debita no seu equivalente pecuniário – o *id quod interest* – é substitutiva da prestação específica que as partes ajustaram. A coisa devida é o contrato definitivo. É este que deve ser outorgado. E somente na hipótese de não ser possível ou indesejada pelo credor é que se passará ao campo da prestação pecuniária equivalente. A coisa devida é o contrato definitivo. É este que deve ser outorgado. E somente na hipótese de não ser possível ou indesejada pelo credor é que se passará ao campo da prestação pecuniária equivalente”.

Cabe ressaltar, que as cláusulas pertinentes ao contrato preliminar possuem influência também nos herdeiros em casos de falecimento de uma das partes. Isso ocorre, devido a característica de transmissibilidade dos direitos e obrigações presentes no contrato, sendo seus efeitos produzidos em relação aos herdeiros.

Ademais na adjudicação compulsória extrajudicial, o tipo de contrato preliminar a ser trabalhado trata-se da promessa de compra e venda, de acordo com as tanto pelo 216-B, da Lei nº 6.015/1973 e no artigo 440-C, do Provimento 150/2023 do CNJ:

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.

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 arrependimento exercitável.

A promessa de compra e venda, diferente dos outros tipos de contrato, possui como principal característica que a distingue diretamente das demais, a questão da revogabilidade do negócio firma.

Esta como o próprio nome já retrata, possui o intuito de prometer concluir uma venda no momento do cumprimento da obrigação, possuindo a qualquer momento a possibilidade de ambas as partes desistirem da sua conclusão, por, normalmente, possuir como cláusula fundamental o direito de se arrepender. Todavia, o seu arrependimento, muitas das vezes, causa sequelas a uma das partes do negócio jurídico, possuindo o legislador, no artigo 463, do Código Civil de 2002, uma preocupação em garantir uma punição pela quebra de contrato:

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Analisando o contexto da adjudicação compulsória extrajudicial, Pereira (2011, p. 65) traz em seu texto normativo que “como todo contrato preliminar, a promessa de compra e venda gera uma obrigação de fazer, que se executa mediante a outorga do contrato definitivo. A prestação a que as partes estão obrigadas é o fato da realização da compra e venda”.

Partindo desse pressuposto e observando o âmbito da compra e venda de bens imóveis, a promessa de compra e venda para atender os parâmetros ligados a adjudicação compulsória extrajudicial está atrelada diretamente a não pactuação da cláusula de arrependimento e a quitação definitiva de sua obrigação para com o outro, criando assim um direito de exigir a celebração em definitivo da transferência do imóvel.

Diante do exposto, Farias e Rosenthal (2012, p. 967) afirma que “a promessa de compra e venda como direito real à aquisição surge quando o instrumento público ou particular da promessa é objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis”. Ao observar o pensamento de Farias e Rosenthal (2012, p. 967), é evidente este tipo de contrato gera direitos reais que podem vir a ser trabalhados não só em uma possível averbação de promessa na matrícula do imóvel, mas também em sua própria transferência do imóvel para o adquirente. Todavia, quanto a adjudicação compulsória extrajudicial, a sua utilização para com a aquisição do imóvel de forma compulsória pode se dar de diversas maneiras.

Em se tratando dos motivos, diversos podem ser as justificativas informadas pelo promitente vendedor ou comprador para a não transferência do imóvel, seja a negativa por parte da assinatura como também a perda de contato. No caso da adjudicação compulsória extrajudicial, os casos mais evidentes trata-se da falta de contato não apenas com a parte do ato, mas nos casos de falecimento, até dos seus possíveis herdeiros, resultando e um direito a propositura do serviço no setor do Registro de Imóveis, para que seja cumprido a obrigação firmada inicialmente.

Em se tratando da promessa de compra e venda, o artigo 463, parágrafo único, do Código Civil de 2002, traz a seguinte afirmação essencial a respeito do registro do contrato no Registro de Imóveis competente:

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

O artigo ora citado ao discorrer a respeito do registro competente do contrato preliminar proporcionou uma discussão a respeito do cumprimento da obrigação, seja no âmbito judicial ou extrajudicial. Isso se dá, devido ao ato de registrar consistir em uma burocratização por parte do legislador, dificultando ao máximo a sociedade na propositura seja de uma ação de adjudicação compulsória judicial como também de um processo correr de forma extrajudicial.

Dado isso, a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça traz o seguinte entendimento acerca do tema: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Portanto, essa colocação a respeito da necessidade do registro da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente torna-se desnecessário. Isso ocorre, devido a sua natureza pessoal não ser ligada a uma condição

indispensável, possuindo a promessa de compra e venda força jurídica suficiente para garantir o direito a escritura e transmissão do bem imóvel.

Nesse viés, os parâmetros a serem discutidos sobre o compromisso ou promessa de compra e venda irrevogável para o procedimento da adjudicação compulsória estão expressos, sendo necessário o andamento do processo na via extrajudicial. Ademais, adiante será elencado os procedimentos e documentos essenciais a realização da adjudicação compulsória na via extrajudicial, trazendo uma perspectiva a respeito de cada peculiaridade que acompanha o procedimento.

#### **4 OS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTOS QUE NORTEIAM A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL.**

Como retratado anteriormente, o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial foi incluído na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/1973) através da Lei nº 14.382/2022. Diferente da ação de adjudicação compulsória judicial, que era devidamente julgada pelo magistrado responsável, a modalidade do extrajudicial é submetida diretamente ao cartório de Registros de Imóveis da localidade do Imóvel, sendo previsto no artigo 216-B, das Leis citadas anteriormente.

Conforme descreve o artigo supra este descreve em seu texto normativo o rol de documentos que serão utilizados para a propositura do ato ao registro de imóveis, sendo necessário a apresentação de todos acompanhado de um advogado, parte extremamente importante para a resolução da demanda. Vale ressaltar, que a todo momento, por se tratar de uma demanda extrajudicial, o registrador deverá proceder com a resolução dos conflitos de forma mais clara e precisa possível.

Logo, ao ingressar com a demanda extrajudicial, o solicitante, através do requerimento devidamente assinado por seu advogado, informa ao registrador os fatos presentes no negócio jurídico discutido.

Um dos primeiros documentos a serem analisados, trata-se do tipo de contrato e a comprovação da sua quitação, presente no artigo 216-B, §1, I, da Lei 6.015/1973. Como já bem retratado anteriormente, o tipo de contrato a ser utilizado trata-se da promessa de compra e venda, não esquecendo o legislador de observar em suas cláusulas se possui ou não uma cláusula de arrependimento em seu escopo.

Caso não possua e seja comprovada a quitação da obrigação por parte do interessado, o Registrador dará procedimento a notificação extrajudicial.

Todavia, antes de ingressar a respeito sobre a prova de inadimplemento e demais documentos, será necessário a observação das peculiaridades que o advogado deverá seguir a respeito do requerimento solicitando a adjudicação compulsória extrajudicial.

##### **4.1 Do Requerimento do Advogado**

Ao observar o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, é necessário que os documentos e o procedimento que a demanda passa para ser favorável ao solicitante, possua uma complexibilidade a ser analisada e discutida. Diante disso, o legislador brasileiro ao desjudicializar esse serviço para a via extrajudicial, devido à grande complexibilidade de informações que acompanham esse procedimento, impôs a necessidade de que o solicitante

esteja acompanhado por um advogado para ingressar com este ato. A partir disso, o Provimento nº 150/2023 do CNJ impõe a figura do requerimento como parte fundamental.

Entretanto, antes de adentrar as qualidades que um requerimento deve possuir, é evidente a necessidade de discutir a respeito do papel do advogado neste ato extrajudicial. Com isso, Moreira (2016, p. 29) traz uma definição do que vem a ser a função do advogado em meio aos litígios presentes na sociedade:

Nessa perspectiva, um dos diálogos realizados com a sociedade é feito por intermédio do advogado, que na elaboração de suas peças, petições e pareceres, irá colher os elementos fáticos e realizará a construção da tese jurídica daquilo que efetivamente é tido por justo por seu patrocinado.

Se o advogado tem a função de colher os elementos fáticos da sociedade e formular a tese jurídica que dará sustentáculo para as medidas judiciais que se fizerem necessárias, caberá ao julgador o dever de examinar todos os argumentos apresentados.

Levando em consideração, conclui-se que o papel primordial do advogado consiste na colheita e junção dos elementos que propiciarão o alcance efetivo da justiça solicitada por seu cliente. Aproveitando essa informação e adentrando na esfera do requerimento para a realização da adjudicação compulsória extrajudicial, esse instrumento se encontra presente no artigo 440-K, caput, do Provimento nº 150/2023 do CNJ: “O interessado apresentará, para protocolo, ao oficial de registro de imóveis, requerimento de instauração do processo de adjudicação compulsória”.

Ao observar os ditames de Moreira (2016, p. 16), o requerimento discutido trará em seu escopo características que devem estar condizentes com o artigo 440-L, do Provimento nº 150/2023 do CNJ

Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:

I – identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

III – se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrendamento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

IV – a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e

VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

Os aspectos citados no artigo anterior, trazem em sua essência valores fundamentais para o deferimento da transferência do imóvel, sendo esses diversos pontos estabelecidos no artigo 216-B, da Lei n 6.015/1973. Seja tratando a respeito do imóvel, destacando a matrícula ou a sua transcrição, o advogado deverá destacar também a apresentação das certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel, baseado no artigo 216-B, §1, IV, e a solicitação para a notificação para que se comprove a prova do inadimplemento, nos termos do artigo 216-B, §1, II, ambos presentes na Lei mencionada.

Em caso de inconformidade do requerimento com os requisitos apresentados no artigo 440-L, do Provimento 150/2023 do CNJ, o artigo 440-Q, presente no mesmo provimento, informa que:

Art. 440-Q. Caso o requerimento inicial não preencha os seus requisitos de que trata esta Subseção deste Código Nacional de Normas, o requerente será notificado, por escrito e fundamentadamente, para que o emende no prazo de 10 (dez) dias úteis. Parágrafo único. Decorrido esse prazo sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação.

Observando as peculiaridades que acompanham o requerimento inicial presente no artigo 440-Q, a necessidade de um requerimento bem formalizado pelo advogado acompanhante é essencial para a devida concretização do ato, tendo em vista ser responsável por explicar ao Registrador os fatos ali abordados, deixando o ciente da situação que acompanha o procedimento.

Atendendo todas as premissas que devem estar presentes no requerimento ingressado pelo advogado do solicitante, o registrador promoverá a notificação da parte contrária.

#### **4.2 Da Notificação Extrajudicial**

Após a devida análise do contrato de promessa de compra e venda, constatando a veracidade do documento e a não presença de uma cláusula de arrependimento, e o requerimento apresentado em conformidade com o previsto no Provimento n 150/2023 do CNJ, o registrador proporcionará a esta demanda publicidade, através da notificação extrajudicial. O artigo 216-B, §1, II, da Lei nº 6.015/1973 traz em seu texto normativo a seguinte afirmação:

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 II – prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

Partindo desse pressuposto, após a devida notificação extrajudicial, o Registrador poderá se deparar com algumas situações que resultarão em diferentes procedimentos.

Caso a notificação gere um resultado positivo, encontrando a parte contrária presente na adjudicação compulsória extrajudicial e ela sendo favorável a transferência em definitivo do imóvel, o registrador deverá solicitar que as partes realizem o procedimento padrão de transferência. Logo, deverá as partes serem direcionadas para o Tabelionato de Notas, a fim de confeccionar a escritura pública de compra e venda, nos termos do artigo 118, do Código Civil de 2002 e artigo 440-S, III, a, do Provimento nº 150/2023 do CNJ.

Na hipótese de que a parte contrária seja notificada e manifeste negativamente em relação a transferência do imóvel, o Registrador encontra-se em uma situação de litígio existente no negócio jurídico. Dito isso, o notificado deverá impugnar o pedido com as razões e documentos que achar pertinente, como solicita o artigo 440-S, III, b, Provimento nº 150/2023 do CNJ, devendo o registrador encaminhar a solicitação para que seja discutida e decidida na esfera judicial.

Por fim, o artigo 111, do Código Civil de 2002, traz a última hipótese relacionada a notificação extrajudicial: o silêncio. O artigo 111 do Código Civil de 2002 traz em seu texto normativo que: “O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa”

Nesse diapasão, concordando com a temática abordada no texto normativo, Tatuze (2021, p. 225) afirma que: “desse modo, por regra, quem cala não consente, eis que, para que seja válida a vontade tácita, devem estar preenchidos os requisitos apontados”. Analisando as peculiaridades do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, é verificável que, o silêncio pela parte contrária é um sinal positivo para o andamento do ato.

A notificação extrajudicial poderá ser exercida de duas formas: via correio ou por edital. Inicialmente ao procedimento, o artigo 440-T, presente no Provimento nº 150/2023 do CNJ afirma que a notificação será elaborada pelo cartório de Registro de Imóveis e será encaminhada via correio contendo aviso de recebimento. Caso não consiga existir uma eficácia na notificação via correio, o Provimento retromencionado traz hipóteses que colocam a notificação por edital como solução:

Art. 440-X. Infrutíferas as tentativas de notificação pessoal, e não sendo possível a localização do requerido, o oficial de registro de imóveis procederá à notificação por edital, na forma seguinte:

I – o oficial de registro de imóveis, a expensas do requerente, promoverá a notificação mediante a publicação do edital, por duas vezes, com intervalo de 15 (quinze) dias úteis, em jornal impresso ou eletrônico; e

II – o edital repetirá o conteúdo previsto para a notificação de que trata esta Subseção deste Código Nacional de Normas.

§ 1º Será considerado em lugar desconhecido, para fins de notificação por edital, o requerido cujo endereço não conste no registro de imóveis nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória, contanto que o requerente declare e comprove que esgotou os meios ordinários para sua localização.  
 § 2º Também se procederá à notificação por edital quando ficar provado que o requerido reside fora do país e não tem procurador munido de poderes para a outorga do título de transmissão.

É importante enfatizar, que a figura da intimação por edital, previsto no artigo citado anteriormente, possui uma importante significativa nos procedimentos que acompanham o Registro de Imóveis, tendo em vista a sua publicidade e segurança efetiva, sendo uma comprovação forte da tentativa de notificar a parte contrária a respeito, neste caso, da adjudicação compulsória extrajudicial.

Passado o período da notificação, caso o Registro de Imóveis não consiga realizar a notificação ou não tenha nenhuma manifestação contrária ao procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, o Registrador solicitará a apresentação tanto da Ata Notarial como o prévio recolhimento do ITBI.

#### **4.3 Da Ata Notarial**

No âmbito dos serviços realizados nos cartórios de tabelionato de notas em todo o Brasil, a ata notarial possui um caráter especial devido a sua versatilidade de funções. Ao se deparar com este serviço, o legislador brasileiro já se utilizou para diversas funções que a tornam imprescindível para a realização de determinados serviços e até em sua atuação no judiciário. Diante disso, o advento do Novo Código de Processo Civil em 2015 proporcionou a criação deste mecanismo, sendo um instrumento imprescindível para a comprovação de fatos.

Levando isso em consideração, Wambier e Talamini (2016, p. 312) traz uma amostra da percepção sobre a ata notarial e a ampliação da sua utilização com a vigência do CPC de 2015:

O uso da ata notarial como prova no processo judicial, ainda que não houvesse regra explícita a respeito no Código anterior, não foi novidade instituída pelo CPC/2015. A princípio, a escritura pública era utilizada para atestar declarações de vontade prestadas perante o tabelião. A praxe forense estabeleceu novo emprego: a certificação de fatos averiguados pessoalmente pelo tabelião.

Acompanhando o conceito informado anteriormente, Brandelli (2004, p. 44) afirma que:

Instrumento público através do qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documentos próprios.

O Código de Processo Civil de 2015, em seu artigo 384, caput e parágrafo único, por fim conceitua informações a respeito da função da ata notarial, criando uma evidência e uma necessidade de utilização tanto na via judicial como extrajudicial:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.  
Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Voltando a esfera do tema discutido, a confecção da ata notarial para fins da adjudicação compulsória extrajudicial, com a vigência da Lei nº 14382/2022, torna-se um documento fundamental para a realização do procedimento na via extrajudicial. O artigo 216-B, § 1, III, da Lei nº 6.015/1973 traz em seu texto normativo a necessidade da apresentação, no Registro de Imóveis, constatando as seguintes características:

III – ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

Ademais, o Provimento nº 150/2023 do CNJ, em seu artigo 440-F e 440-G, traz os aspectos a respeito do que deve possuir em uma ata notarial para este fim:

Art. 440-F. A ata notarial (inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas.

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

- I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;
- II – a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;
- III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;
- IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;
- V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

Analisando o inciso II, do artigo 440-G, do provimento mencionado anteriormente, a prova de adimplemento, dentre as características que devem estar presentes no ato, pode vir a ser considerada a principal. Isso ocorre, devido à necessidade de que o interessado pelo procedimento tenha cumprido com a sua obrigação firmada no contrato preliminar. Logo, a

comprovação da quitação por sua parte deverá ser observada para que possua legitimidade para propor o não cumprimento da obrigação do outro presente no negócio jurídico.

Nesse contexto §6 do artigo citado anteriormente informar os objetos que podem ser utilizados para a constatação da quitação:

§ 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.

Um último ponto a ser observado na ata notarial para fins da adjudicação compulsória extrajudicial é a constatação que a confecção deste instrumento não possui em sua essência valor de título de propriedade. Presente no §2, do artigo retromencionado, como já expresso anteriormente, a ata notarial possui o papel do tabelião dar fé aos fatos que foram expostos a ele. Nesse contexto, a ata notarial surge como um documento complementar para a transferência da propriedade, não podendo vir a ser registrada como é o caso da escritura de compra e venda.

#### **4.4 Do ITBI**

A CRFB/1988 em seu artigo 156, II, traz em seu texto legal a competência dos municípios e instituir o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis em território brasileiro, cabendo ao poder legislativo municipal o dever de discorrer a respeito da alíquota que será utilizada e do poder executivo de cobrar a sua arrecadação.

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

II – transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Observando as características que norteiam o ITBI, uma análise direta a lei tributária nacional, no tópico sobre fato gerador, evidencia o porquê da cobrança deste importante imposto para o município. O CTN/1966 em seu artigo 114 afirma que “Art. 114. Fato gerador da obrigação principal é a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência”. O fato gerador consiste na situação criada pelo legislador para que exista a incidência do tributo ou não, criando uma obrigação do contribuinte no seu recolhimento.

No que se refere ao ITBI, Barreto (2009) afirma que na constituinte vigente o fator gerador está presente em três hipóteses: por ato oneroso de bens imóveis; transmissão de direitos reais sobre imóveis, excetos os de garantias; e cessão de direitos à aquisição.

Os casos de direitos reais que deverão conter incidência do ITBI, estão presentes no artigo 1.225 do Código Civil: “I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese”.

É importante destacar, que como bem enfatizado por Alexandre (2007), o município não poderá impor uma alíquota progressiva para a incidência do ITBI, por esta ser um tributo real que incide sobre a expressão econômica presente no negócio jurídico. Logo, o legislador ao impor esse aumento progressivo, busca-se um freio a cobrança exacerbada deste imposto, fazendo-o cumprir a sua função primordial e não impor uma penalidade para o contribuinte.

Em se tratando da figura do contribuinte do ITBI, o CTN traz em seu texto normativo uma definição da escolha: “Art. 42. Contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei.” Dito isso, cabe aos municípios disporem em sua legislação própria a respeito da escolha do contribuinte, sendo, normalmente, a escolha preferida a da pessoa que está adquirindo o imóvel.

Voltando as características do contrato que fundamenta o direito a propositura da adjudicação compulsória seja judicial ou extrajudicial, é evidente que a promessa de compra e venda traz em sua natureza uma transação onerosa, em que uma parte possui o dever de dar quantia certa e a outra de proceder com a transferência do imóvel.

Dito isso, ao analisar o texto constitucional, mostra-se essencial o recolhimento do ITBI e é devidamente solicitado no artigo 216-B, §1, V, da Lei nº 6.015/1973 e no artigo 440-AL, do Provimento nº 150/2023 do CNJ:

Art. 216-B, §1, V – comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

Art. 440-AL. O pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis.

§ 1º Esse prazo poderá ser sobrestado, se comprovado justo impedimento.

§ 2º Não havendo pagamento do imposto, o processo será extinto, nos termos do art. 440-J deste Código Nacional de Normas.

Vale ressaltar, que o pagamento do imposto, como previsto no §2 do artigo citado anteriormente, é essencial para a finalização do procedimento, sendo a falta do seu recolhimento um motivo para a extinção do processo pela falta de um dos documentos previsto no texto legal.

#### 4.5 Do Registo da Adjudicação Compulsória

Após a notificação e a não impugnação do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, o Registrador deverá se posicionar a respeito do ato, conforme o artigo 440-AF, do Provimento nº 150/2023 do CNJ.

Art. 440-AF. Não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial de registro de imóveis, em 10 (dez) dias úteis: I – expedirá nota devolutiva para que se supram as exigências que ainda existirem; ou II – deferirá ou rejeitará o pedido, em nota fundamentada.

§ 1º Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, se não constarem dos autos do processo de adjudicação compulsória ou dos assentos e arquivos do ofício de registro de imóveis, poderão ser complementados por documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

§ 2º Em caso de exigência ou de rejeição do pedido, caberá dúvida

Como observado anteriormente, o registrador poderá se posicionar favorável, desfavorável ou solicitar, através de nota devolutiva, a apresentação de documentação, em relação a finalização e registro da adjudicação compulsória extrajudicial. É importante destacar, que nas hipóteses da solicitação de documentação e da rejeição justificada, o solicitante da demanda poderá solicitar dúvida ao judiciário, a fim de que o juiz decida em meio as documentações e fatos apresentados.

Paiva (2011, p. 50) informa que o papel do Registrador ao analisar os protocolos que são apresentados a serventia são regidos pelo princípio da qualificação: “Tendo ocorrido a provocação do registro e a protocolização do título, o Registrador procederá a sua conferência, a fim de analisar se o mesmo obedece a todas as formalidades legais para realizar o ato registral”. Acompanhando esse entendimento, a “exigência é ato administrativo praticado pelo titular do cartório, ou, na forma da lei, por funcionário sob suas ordens, enunciando ao interessado causas impeditivas do registro pretendido” (CENEVIVA, 2009, p. 457).

Observando essa peculiaridade, cabe observar que o direito notarial e registral é fundamentado pelo princípio da segurança jurídica. Com isso, é seu dever, ao analisar os documentos pertinentes ao protocolo de registro, sanar todas as suas dúvidas a respeito dos fatos ali expressos para que se possa praticar um ato considerado perfeito. Todavia, em caso de dúvida ou não conformidade com os documentos expressos em lei, deverá solicitar por meio de nota devolutiva a apresentação de novos documentos.

Nesse viés, ao conferir o ato, é dever do Registrador impor a negativa, podendo o solicitante ingressar a solicitação de dúvida ao Juízo

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de

forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

VI – caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

Como enfatizado anteriormente, o artigo 198, VI, da Lei nº 6.015/1973 traz a procedência a respeito do processo de dúvida levantado pelo solicitante do protocolo presente no Registro de Imóveis. O procedimento de suscitação de dúvida, como já enfatizado anteriormente, ocorre quando há divergência clara entre o entendimento do solicitante e do registrado quanto ao protocolo. Devido a isso, a figura do magistrado entra em cena com o intuito de resolver o conflito iminente, realizando assim a devida interpretação da lei quanto ao procedimento.

Logo, caberá ao Juízo competente definir a respeito da possibilidade ou não do registro da adjudicação compulsória na matrícula ou transcrição discutida no protocolo, devendo a sua sentença recebida e cumprida pelo registrador, seja favorável, com o devido registro, neste caso, da adjudicação compulsória extrajudicial, como também desfavorável, realizando a devida devolução da documentação apresentada.

Nesse panorama, caso o Registrador entenda que todas as documentações estão presentes no ato e que o procedimento está correto, ele registrará a adjudicação compulsória, dando o direito à propriedade ao comprador.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Analisando as premissas que trouxeram embasamento a confecção deste trabalho acadêmico, é evidente que a descentralização da adjudicação compulsória para a via administrativa dos cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas possui o intuito de desafogar a fila crescente das demandas judiciais. Logo, esse objetivo acompanha e garante os princípios basilares presentes na constituinte vigente, sendo a eficiência e publicidade alcançadas. Nesse viés, os procedimentos e documentos elencados tanto na Lei nº 6.015/1973 como também no Provimento nº 150 do CNJ/2023 tornam-se essenciais para a realização deste ato.

Em se tratando dos objetivos propostos ao longo do trabalho, é evidente que todos foram devidamente alcançados e discutidos. Inicialmente ao propor uma análise sobre a desjudicialização das demandas para a via extrajudicial. Ocorre que com o crescente aumento populacional e a perpetuação do costume da judicialização criado pela sociedade brasileira atual, é evidente a necessidade do Estado brasileiro em delegar a resolução de conflitos para fora do âmbito judicial, buscando assim outras formas de contribuir para uma agilidade e eficiência das demandas diárias da sociedade.

Como segundo objetivo, buscou-se demonstrar as peculiaridades que norteiam tanto o procedimento da adjudicação compulsória judicial como extrajudicial. Ao analisar esses dois procedimentos, verifica-se uma necessidade do Estado em impor a realização da transferência de um imóvel com o intuito de finalizar o objetivo do contrato preliminar e definitivo firmado entre as partes. Acompanhando esses dois temas amplos, a figura da promessa de compra e venda sem a cláusula de arrependimento ganha destaque, ao passo que esses procedimentos estão diretamente ligados a esse importante contrato.

Por fim, foi demonstrado no último objetivo os procedimentos e características que acompanham a adjudicação compulsória na via extrajudicial. Dessa maneira, buscou-se demonstrar a figura da ata notarial, da notificação extrajudicial, do ITBI e do requerimento como importantes mecanismos para a sua efetivação na via cartorial, sendo essencial o papel do registrador como o manuseador e aplicador do direito a partir do texto legal exposto não só na Lei nº 6.015/1973 como também no Provimento nº 150 do CNJ/2023.

Como mencionada no começo deste trabalho científico, a hipótese descrita de que o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial consiste em um marco histórico ao descentralizar a adjudicação compulsória para a via administrativa foi devidamente observado. Nesse sentido, o legislador ao propor essa inclusão no direito notarial e registral possuía o

intuito direto de garantir os preceitos fundamentais presentes na constituinte de 1988 como a duração razoável do processo; a ampla defesa e o devido processo legal.

Por fim, a realização do procedimento na via extrajudicial consolida cada vez mais um caminho sem volta do legislativo brasileiro, desafogando a via judicial para cuidar dos casos que são considerados mais complexos e sensíveis e fortalecimento ainda mais a figura dos cartórios na sociedade brasileira.

## REFERÊNCIAS

- ALEXANDRE, Ricardo. Direito Tributário Esquematizado. São Paulo: Método, 2007
- ALMADA, Roberto José Ferreira de. A garantia processual da publicidade. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2006, pp. 16 e 50
- ÁVILA, Humberto. Segurança jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros Editores, 2011. P. 108.
- BARRETO, A.F. Curso de Direito Tributário Municipal. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.
- BARROSO, Luís Roberto. Judicialização, ativismo judicial e legitimidade democrática. Suffragium – Revista do Tribunal Regional Eleitoral do Ceará, Fortaleza, v. 5, n. 8, p. 11-22, jan./dez. 2009.
- BOBBIO, Norberto. Teoria do ordenamento jurídico. Trad. Maria Celeste C. J. Santos. Brasília: Ed. Universidade de Brasília, 1999, p. 159.
- BRANDELLI, Leonardo. Ata notarial. Porto Alegre: SAFE, 2004, p. 44.
- BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 05 set. 2023
- BRASIL. Lei nº 5172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.. . Brasília, Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm). Acesso em: 28 out. 2023.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em 15 out. 2023
- BRASIL. Lei nº 13105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.. . Brasília, Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 28 out. 2023.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239. Benigno Cavalcante Filho e Izabel Thereza Roque Cavalcante. Hélio Peixoto Barbosa. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. Brasília, DF de abril de 2011. **Diário Oficial da União**. Brasília, . Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011\\_18\\_capSumula239.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf). Acesso em: 25 out. 2023.

CAPPELLETTI, Mauro. Algunas reflexiones sobre el rol de los estúdios procesales en la actualidad. In: Revista de processo. Vol.64, 1998.

CAPPELLETTI, Priscilla Lemos Queiroz; LAIER, Maria Goretti de Assis. O entendimento contemporâneo acerca do princípio do acesso à justiça: uma análise a partir da realidade brasileira. Revista Jurídica Cesumar. Jan./Jun. 2015, v. 15, n. 1, p. 101-128. DOI: <http://dx.doi.org/10.17765/2176-9184.2015v15n1p101-128>.

CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 19º ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

CHIOVENDA, Giuseppe. Instituições de direito processual civil. 4. Ed. Campinas: Bookseller, 2009. P. 73

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 141, de 16 de março de 2023. Altera o Provimento nº 37, de 7 de julho de 2014, para atualizá-lo à luz da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, para tratar do termo declaratório de reconhecimento e dissolução de união estável perante o registro civil das pessoas naturais e dispor sobre a alteração de regime de bens na união estável e a sua conversão extrajudicial em casamento. . Brasília, Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4996>. Acesso em: 15 out. 2023

CONSELHO 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. . Brasília, Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 23 out. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007. : Disciplina a lavratura dos atos notariais relacionados a inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual e extinção consensual de união estável por via administrativa. Brasília, Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/179>. Acesso em: 15 out. 2023.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. Adjudicação Compulsória. 9. Ed. São Paulo: Malheiros, 2004. P. 33

CUNHA, Leonardo Carneiro da. In: CUNHA, Leonardo Carneiro da; STRECK, Lenio; NUNES, Dierle (orgs). Comentários ao código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

DELGADO, Mauricio Godinho. Curso de direito do trabalho. 8. Ed. São Paulo: LTr, 2009. P. 67

DEL GUÉRCIO NETO, Arthur; DEL GUÉRCIO, Lucas Barelli. Homenagem aos 10 anos da Lei Federal nº 11.441/07 em 10 artigos. 1. Ed. São Paulo: YK Editora, 2017.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro – Teoria geral do direito civil. 35ª edição. Editora Saraiva, São Paulo, 2018, v. 1, p. 483.

DIP, Ricardo Henry Marques. Segurança jurídica e Crise Pós-Moderna. São Paulo: Quartier Latin, 2012. P. 17

DONIZETTI, Elpídio. Curso didático de direito processual civil. 14 ed. São Paulo: Atlas, 2010. P. 59

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Reais. 8. Ed. Salvador: Juspodivm, 2012, p. 967.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: contratos, teoria geral. 6. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. V. 4, p. 184. Tomo 1.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. Direito processual civil esquematizado. 6. Ed. São Paulo: Saraiva, 2016. P. 975.

GOMES, Orlando. Contratos. Atualização de Edvaldo Brito e Reginalda P. de Brito. 27ª edição. Editora Forense, Rio de Janeiro, 2019, p. 21.

HUMBOLDT, Wilhelm Von. Über die Grenzen der Wirksamkeit des Staates (1792). 2ª ed. Heidelberg: Carl Winter, 1954, p. 66 apud ÁVILA, Humberto. Segurança jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros Editores, 2011. P. 98.

Kümpel, Vitor Frederico. Tratado Notarial e Registral vol. 5/ 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 271.

\_\_\_\_\_. Lei 6.515, de 31 dez. 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, 31 dez 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015consolidado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm). Acesso em: 05 set. 2023

\_\_\_\_\_. Lei 14.382, de 27 jun. 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, 27 jun. 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art11](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art11). Acesso em: 05 set. 2023

LUHMANN, Niklas. A posição dos tribunais no sistema jurídico. Revista da Ajuris, Porto Alegre, n. 49, jul. 1990, p. 149-168.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. Acesso à Justiça, condicionantes legítimas e ilegítimas. Salvador: JusPodivm, 2018.

MENDES, Caio Graco de Aguiar Sabo. **A NATUREZA JURÍDICA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**. 2012. 51 f. Monografia (Especialização) – Curso de Direito, Centro Universitário de Brasília – Uniceub, Brasília, 2012.

MIRANDA, Ana Paula Mendes de. CARTÓRIOS: onde a tradição tem registro público. **Antropolítica**, Niterói, n. 8, p. 59-75, set. 2000.

MORAIS, Érica Valquíria Dantas de; OLIVEIRA, Ana Carolina Borges. A adjudicação compulsória extrajudicial na Lei nº14.382/2022. **Uniprocesso**, [s. l], p. 47-51, 2022. Disponível em: <https://periodicos.processus.com.br/index.php/acppds/article/view/834/860>. Acesso em: 08 nov. 2023.

MOREIRA, Amanda Oliveira da Câmara; PEREIRA, Carlos André Maciel Pinheiro. ARGUMENTAÇÃO JURÍDICA E PRECEDENTES JUDICAIS: o papel do advogado à luz do novo código de processo civil. **Revista Pesquisas Jurídicas**, Rio Grande do Norte, p. 19-33, ago. 2016.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil: contratos. V.3. 8.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 157

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. 8. Ed. Salvador: Ed. JusPodivm 2016. P. 1279

NOBRE, Francisco José Barbosa. Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. P. 49-50.

OLIVEIRA, Felipe Villas boas de; RODRIGUES, Rivaldo Jesus. A função Social da atividade cartorária extrajudicial. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Evangélica de Goiás. 2020. Disponível em: <http://repositorio.aee.edu.br/jspui/handle/aee/10003> Acesso em: 15 out. 2023.

PAIVA, João Pedro Lamana. Procedimento de dúvida no Registro de Imóveis: aspectos práticos e a possibilidade de participação do notário e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI. 3º ed. São Paulo: Saraiva, 2011

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: contratos. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

PINHEIRO, Fernando Cavalcante. **A PENHORA, E POSTERIOR PERDA DA PROPRIEDADE, COMO FORMA DE EXECUÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM DÍVIDA DE IPTU INCIDENTE SOBRE BEM DE FAMÍLIA**. 2018. 66 f. Monografia (Especialização) – Curso de Direito, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018.

RIBEIRO, Diógenes V. Hassan. Judicialização e desjudicialização: entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário. **Revista de Informação Legislativa**, Rio Grande do Sul, p. 25-33, set. 2013.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas de direito processual civil**. 25. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007. V. 1, p. 192.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; ROCHA, Maria Luiza de Souza; SILVA, Rodrigo Ichikawa Claro. ATIVIDADES NOTARIAIS E REGISTRARIS, JUDICIALIZAÇÃO E ACESSO À JUSTIÇA: o impacto da desjudicialização para a concretização dos direitos da personalidade. **Revista Jurídica Cesumar**, Paraná, v. 18, n. 1, p. 305-334, 2018.

SILVA NETO, Daniel Jose da. **A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL**. 2023. 21 f. Trabalho de Conclusão de Curso – Curso de Direito, Centro Universitário Doutor Leão Sampaio, Juazeiro do Norte, 2023.

SUNDFELD, Carlos Ari. Fundamentos de direito público. São Paulo: Malheiros, 1996, p. 139.

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

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil: teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento. 47. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. P. 71

WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. Curso avançado de processo civil de processo civil: cognição jurisdicional: processo comum de conhecimento e tutela provisória. v. 2. 16. Ed. Reform. E ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 312.

ZANFERDINI, Flávia de Almeida Montingelli. Desjudicializar conflitos: uma necessária releitura do acesso à justiça. *Revista Novos Estudos Jurídicos*. V. 17, n. 2, p. 237-253, maio/ago. 2012. Disponível em: <http://siaiap32.univali.br/seer/index.php/nej/article/view/3970/2313>. Acesso em: 08 out. 2013.