

A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E A (DES)NECESSIDADE DA ATA NOTARIAL COMO MEIO DE PROVA.

Rafaela Martins Almeida¹

Sumário: 1 INTRODUÇÃO; 2 CONSIDERAÇÕES GERAIS E CONCEITO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA; 3 MOVIMENTO DE DESJUDICIALIZAÇÃO OU EXTRAJUDICIALIZAÇÃO; 4 CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL; 5 AUSÊNCIA DE EXIGÊNCIA LEGAL DA ATA NOTARIAL; 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS; REFERÊNCIAS.

RESUMO

O presente artigo tem como tema a (des)necessidade da ata notarial como meio de prova no procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial. A Lei nº 14.382/2022, dentre as muitas inovações que trouxe para os registros públicos e para o âmbito imobiliário, inseriu o artigo 216-B na Lei nº 6.015/1973, permitindo o processamento extrajudicial da adjudicação compulsória. O citado artigo autoriza o pedido extrajudicial da adjudicação compulsória, delimita a competência para sua apreciação, estabelece os legitimados e os requisitos necessários, bem como relaciona os documentos que devem instruir o pedido, tendo sido a ata notarial vetada dessa relação. O objetivo dessa pesquisa é analisar a exclusão da ata notarial do rol de documentos essenciais à instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, bem como as razões que levaram ao seu veto e suas possíveis consequências à luz do princípio da segurança jurídica, contribuindo para uma análise crítica sobre a (des)necessidade desse meio de prova para a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicialmente.

PALAVRAS-CHAVE: ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL; ATA NOTARIAL; SEGURANÇA JURÍDICA

ABSTRACT

This article has as its theme the (un)necessity of the notarial act as a means of proof in the extrajudicial compulsory adjudication procedure. Law No. 14,382/2022, among the many innovations that it brought to the records and public to the real scope, inserted article 216-B in Law No. 6,015/1973, allowing the extrajudicial processing of compulsory adjudication. The aforementioned extrajudicial article of the compulsory request delimits the competence for its authorization, the request must be related to the documents that were requested, having as reference the documents that were instructed in the request, the vetoed notarial minutes of this relationship. The objective of this research is to analyze the exclusion of the notarial minutes

¹ Pós-graduanda em Direito e Gestão de Negócios Imobiliários pela Faculdade Baiana de Direito e Gestão. Graduada em Direito pela Faculdade de Tecnologia e Ciências de Vitória da Conquista – FTC. Advogada. Diretora Jurídica na empresa Projet Empreendimentos e Participações, com atuação nas áreas Cível, Empresarial, Imobiliário e Tributário.

from the list of documents essential to the instruction of the request for compulsory extrajudicial adjudication, as well as the reasons that led to its veto and its legal consequences of the principle of security. criticism about the (un)necessity of this means of proof to effect the out-of-court compulsory adjudication.

KEYWORDS: EXTRAJUDICIAL COMPULSORY AWARD; NOTARY MINUTES; LEGAL SECURITY

1 INTRODUÇÃO

A promulgação da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, fruto da conversão da Medida Provisória nº 1.085 de 2021, trouxe grandes avanços para o âmbito dos registros públicos, não só por instituir o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), mas por trazer alterações significativas para a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e legislações correlatas.

Muito debatida desde a sua concepção, por instituições, associações e profissionais atuantes no âmbito imobiliário, a Lei nº 14.382/2022 tem sido festejada pela comunidade jurídica por trazer previsões que prometem promover a desjudicialização e desburocratização de litígios e de questões relevantes da vida civil.

Dentre essas previsões, está a inclusão do artigo 216-B à Lei nº 6.015/1973, que permite o processamento extrajudicial da adjudicação compulsória. Para tanto, o dispositivo legal estabelece a competência, os legitimados e os requisitos necessários, bem como relaciona os documentos que devem instruir o pedido da adjudicação na via extrajudicial. Nesse cenário, chama atenção o fato de que, embora constasse no texto original do Projeto de Lei, a ata notarial foi vetada do rol de documentos essenciais à instrução do pedido de adjudicação compulsória quando da sanção presidencial.

Assim, o presente trabalho tem como finalidade analisar a exclusão da ata notarial do rol de documentos essenciais à instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, bem como as razões que levaram ao veto do inciso III, do parágrafo 1º, do artigo 216-B, inserido na Lei nº 6.015/1973 pela Lei nº 14.382/2022, e suas possíveis consequências, contribuindo para uma análise crítica sobre a (des)necessidade desse meio de prova para a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicialmente.

Com esse escopo, será necessário tecer considerações iniciais sobre o instituto da adjudicação compulsória, conceituando-o e demonstrando a sua importância como instrumento de regularização imobiliária; assim como abordar o espaço que o movimento de desjudicialização ou extrajudicialização vem conquistando e firmando no ordenamento jurídico

brasileiro, culminando na Lei nº 14.382/2022 que, dentre outras inovações, trouxe a previsão da adjudicação compulsória extrajudicial. Nesse contexto, é mister caracterizar e expor os requisitos da adjudicação compulsória extrajudicial, bem como os meios de prova exigidos pela lei, analisando o veto do inciso III, do parágrafo 1º, do artigo 216-B, inserido na Lei nº 6.015/1973 pela Lei nº 14.382/2022, que excluiu a ata notarial como meio de prova essencial para a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicial, sempre sob a perspectiva da segurança jurídica, princípio tão caro sobretudo às atividades extrajudiciais.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS E CONCEITO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Para contextualizar a ação de adjudicação compulsória é primordial falar da promessa de compra e venda. A promessa de compra e venda ou compromisso de compra e venda é um contrato preliminar, no qual o promitente vendedor, dentre outras obrigações, se compromete a outorgar o instrumento definitivo apto a ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, após receber o preço do imóvel; já o promitente comprador, por sua vez, dentre outras obrigações, se compromete a pagar o preço do imóvel na forma e prazos pactuados.

Tarcísio Teixeira (2015, p. 31-32) explicita que, de forma geral,

o contrato preliminar cria vínculo jurídico com efeitos obrigacionais visando concluir outro contrato, o definitivo. Já o contrato definitivo cria direitos reais efetivamente, por exemplo, ao se transferir o domínio de um bem. Ou seja, o contrato preliminar pode transferir a posse, mas não a efetiva propriedade, pois esta requer o contrato definitivo.

Assim, a promessa de compra e venda enseja para o promitente vendedor a obrigação de fazer consubstanciada na outorga do instrumento definitivo capaz de ser levado a registro e concretizar a transferência da propriedade do bem.

Sob essa perspectiva, a adjudicação compulsória é o instrumento jurídico capaz de combater a inércia ou recusa do vendedor que, mesmo tendo recebido o preço do imóvel, não cumpre com a sua obrigação contratual de outorgar a escritura pública para a efetivação da transferência do domínio do bem ao promitente comprador.

Nas palavras de Luiz Antônio Scavone Junior (2020, p. 368/369):

A par de obrigações laterais impostas ao promitente vendedor e contidas neste contrato, como, por exemplo, entregar a posse em data certa ou após o recebimento do valor do imóvel, a promessa de compra e venda encerra uma obrigação de fazer, qual seja, a outorga de escritura pública, apta a transferir a propriedade do bem prometido depois do registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

Nesta medida, surge a ação de adjudicação compulsória como meio suficiente para resolver a renitência do promitente vendedor que recebeu pelo imóvel e se nega à outorga da escritura pública de compra e venda em cumprimento da obrigação assumida.

Dessa forma, a inércia ou recusa do promitente vendedor, que recebeu o preço do imóvel, em outorgar a escritura pública de compra e venda e adimplir com a sua obrigação, possibilitando a transmissão da propriedade do bem, legitima o promitente comprador a ingressar com a ação de adjudicação compulsória.

Luiz Antônio Scavone Junior (2020, p. 366), bem elucida que a adjudicação compulsória “é ação que emana do contrato preliminar de compromisso de compra e venda, cujo fim é compelir o promitente vendedor a transferir a propriedade através de sentença que tem o condão de substituir a vontade do inadimplente”.

Deste modo, a adjudicação compulsória, cuja previsão legal está no artigo 1.418 do Código Civil² e artigo 22 do Decreto-Lei nº 58/1937³, trata-se, portanto, de instrumento capaz de suprir a recusa injustificada do vendedor que, mesmo tendo recebido o preço integral do imóvel, se exime da outorga da escritura pública de compra e venda para transferência da propriedade do bem, adimplindo com a obrigação que decorre do contrato preliminar de promessa de compra e venda.

Neste sentido, Ricardo Arcoverde Credie (1997, p. 34-35) conceitua a ação de adjudicação como:

A ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel – (que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) – tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato praticado.

Desta maneira, verifica-se que a finalidade da ação de adjudicação compulsória é o suprimento da omissão do promitente vendedor, que se tornou inadimplente por não haver outorgado a escritura definitiva, ou seja, a decisão judicial permuta a declaração de vontade do promitente vendedor. Essa sentença possui caráter constitutivo e substitui a

² Código Civil. 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.

³ Decreto-Lei nº 58/1937. Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

escritura pública, valendo como título de transferência de domínio, podendo ser levada ao registro imobiliário para regularização da propriedade do bem.

Vale dizer que o promitente comprador também pode lançar mão da adjudicação compulsória nos casos em que, por uma causa ou outra, não consiga localizar o promitente vendedor para a concretização do seu direito. Os compromissos de compra e venda muitas vezes são contratos de média e longa duração. Por terem como objeto bens imóveis, cujos valores, na maioria dos casos, são consideráveis, o pagamento do preço pode se prolongar no tempo, acarretando na perda de contato e impossibilidade de localização da outra parte. Também nesses casos é possível se valer da adjudicação compulsória para a regularização da propriedade.

Além disso, existem situações em que o promitente vendedor encontra resistência por parte do promitente comprador em receber a escritura e promover o registro do imóvel em seu nome. Tais casos, igualmente ensejam a adjudicação compulsória, aqui conhecida com adjudicação compulsória inversa.

Percebe-se, então, que a adjudicação compulsória foi concebida como instrumento de suprimento judicial da vontade do inadimplente que, mesmo tendo se obrigado contratualmente a outorgar ou receber o instrumento definitivo para transferência da propriedade do imóvel, exime-se de fazê-lo.

A adjudicação compulsória é, portanto, ferramenta jurídica capaz de materializar o direito da parte que adimpliu com a sua obrigação contratual, possibilitando a efetivação da transferência do domínio do imóvel e regularização da propriedade do bem, mediante sentença judicial que supri a vontade da parte inadimplente e constitui título apto ao registro imobiliário.

3 MOVIMENTO DE DESJUDICIALIZAÇÃO OU EXTRAJUDICIALIZAÇÃO

É notório que o ordenamento jurídico brasileiro vem trilhando um caminho de desjudicialização ou extrajudicialização para a solução de conflitos e concretização de direitos dos indivíduos. As serventias extrajudiciais têm tido papel de destaque nesse processo. Temos vivenciado significativos avanços nos Cartórios Extrajudiciais, seja no que diz respeito à informatização e aprimoramento dos sistemas facilitadores de acesso pelos usuários, seja na mão de obra, cada vez mais qualificada e especializada.

Nesta toada, a legislação também tem prestado grandes contribuições para o alcance de resultados mais céleres e menos onerosos, privilegiando a vontade e autonomia das partes interessadas e dispensando a intervenção judicial.

Segundo João Pedro Lamana Paiva e Tiago Machado Burtet (Adjudicação Compulsória Extrajudicial, 2022), “isso não implica em afastar o Poder Judiciário, apenas não exigir a sua participação quando for possível materializar o Direito através do consenso, quando a lei assim autoriza”.

Analisando um histórico recente, temos importantes leis que quebraram paradigmas e trouxeram avanços incontestáveis para o movimento da extrajudicialização, como a execução extrajudicial decorrente da alienação fiduciária de imóvel – Lei nº 9.514/1997, as retificações administrativas de registros imobiliários – Lei nº 10.931/2004, as retificações administrativas de registros civis das pessoas naturais – Lei nº 13.484/2017, os inventários e partilhas extrajudiciais – Lei nº 11.441/2007, a usucapião extrajudicial – Lei nº 13.105/2015 e a regularização fundiária urbana – Lei nº 13.465/2017.

Recentemente, a Medida Provisória nº 1.085/2021 foi convertida na Lei nº 14.382/2022, instituindo o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e trazendo inúmeras alterações para o âmbito registral. Dentre tais alterações, temos a inclusão do artigo 216-B à Lei nº 6.015/73, que possibilita a efetivação extrajudicial da adjudicação compulsória perante o serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, sem prejuízo da via jurisdicional. Temos, assim, mais um instituto que, certamente, muito irá contribuir para a regularização imobiliária no Brasil, a adjudicação compulsória extrajudicial.

Sobre o tema, João Pedro Lamana Paiva e Tiago Machado Burtet (Adjudicação Compulsória Extrajudicial, 2022) teceram as seguintes considerações:

Porque há inúmeros casos em que há promessas de compra e venda registradas, ou até mesmo sem registro (Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça e Enunciado nº 95 do Conselho da Justiça Federal), onde, por uma causa ou outra, não se consegue mais alcançar a vontade do promitente vendedor para a materialização de escritura pública de compra e venda (contrato definitivo), uma vez demonstrada a existência do título e a sua regular quitação, bem como devidamente intimados o proprietário tabular, então promitente vendedor, ou seu representante (procurador ou inventariante judicialmente ou extrajudicial), ou todos os seus sucessores (não havendo procurador ou inventariante), bem como os cedentes, se for o caso de existir cessões do direito real à aquisição, poderá agora o Registro de Imóveis recepcionar pedido extrajudicial de regularização da titularidade do imóvel.

Vê-se que o novel artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) trouxe para o universo imobiliário inovações que prometem desburocratizar, dar celeridade e reduzir custos, o que pode contribuir para a regularização de muito imóveis no país.

4 CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que inseriu o artigo 216-B na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), autoriza a efetivação da adjudicação compulsória pela via extrajudicial, a qual deve ser requerida perante o Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel, ou seja, da circunscrição onde se situa o imóvel. Trata-se de um significativo avanço no âmbito imobiliário, que promete viabilizar e tornar acessível a regularização de imóveis para muitas pessoas, devido à redução de custos e desburocratização.

Estão legitimados a requerer a adjudicação compulsória perante as serventias registras “o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor” (Art. 216-B, § 1º, da Lei nº 6.015/73).

Para intentar a adjudicação compulsória perante o Cartório de Registro de Imóveis, a parte interessada deverá, necessariamente, estar representada e assistida por advogado, devendo a procuração conter poderes específicos e instruir o pedido, juntamente com os seguintes documentos:

- Instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;
- 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;
- Certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;
- Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Tais documentos, relacionados nos incisos do parágrafo 1º, do artigo 216-B, da Lei nº 6.015/73, são essenciais à instrução do pedido de adjudicação.

Estando em ordem os documentos, o oficial do registro de imóveis procederá o registro do domínio em nome do promitente comprador, de modo que a promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão servirão de título para registro

da transferência da propriedade. Note-se que, na via extrajudicial a própria promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão serão títulos aptos ao registro da transferência da propriedade, por expressa autorização legal e desde que atendidos todos os requisitos para o exercício do direito de adjudicar compulsoriamente o imóvel.

Sendo assim, diferentemente da usucapião, para que seja deferida a adjudicação extrajudicial o interessado precisará comprovar a existência do contrato preliminar e o adimplemento do preço do imóvel, sendo desnecessário adentrar no mérito da posse, seja no que diz respeito ao tempo ou a sua qualidade (mansa, contínua e ininterrupta).

João Pedro Lamana Paiva e Tiago Machado Burtet (Adjudicação Compulsória Extrajudicial, 2022) destacam que:

Difere, a adjudicação compulsória extrajudicial da usucapião extrajudicial porque para a implementação daquela basta a existência do título e a verificação do cumprimento da obrigação de pagar o preço, não necessitando da prova do prazo de posse mansa, contínua e ininterrupta (dispensa de tais elementos/requisitos). Muitas vezes o sujeito de direitos já honrou sua obrigação (pagamento do preço), mas não tem o tempo de posse necessário para requerer a usucapião.

No que diz respeito ao procedimento a ser adotado pelos Cartórios de Registro de Imóveis para a materialização da adjudicação, a Lei nº 14.382/2022 não pormenorizou. Certamente, tais questões procedimentais serão objeto de normatização pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e Tribunais de Justiça dos Estados, como ocorreu com a usucapião extrajudicial, que foi regulamentada pelo Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, do CNPJ, o qual estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis do país.

A adjudicação compulsória extrajudicial vem ampliar as possibilidades de regularização imobiliária junto às serventias registrais, contribuindo para a redução das intervenções do judiciário nas questões de direito privado. É mais uma ferramenta colocada à disposição do cidadão para a concretização de direitos, de forma menos onerosa e mais célere.

5 AUSÊNCIA DE EXIGÊNCIA LEGAL DA ATA NOTARIAL

O artigo 216-B, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), não incluiu a ata notarial entre os documentos essenciais à instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, muito embora tal previsão estivesse contida no texto original do Projeto de Lei de Conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021.

O texto original do referido Projeto de Lei relacionava a ata notarial entre os documentos necessários à instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, descrevendo, ainda, as informações que deveriam constar na ata. A saber (Art. 11 do Projeto de Lei de Conversão, na parte em que inclui o inciso II ao § 1º do art. 216-B da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973):

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;

É de se observar que o texto original não só incluía a ata notarial no rol dos documentos essenciais à comprovação do direito de adjudicar, como também especificava as informações que deveriam constar na ata. A ata seria, assim, um instrumento de constatação do titular do direito de adjudicar, por meio da identificação do promitente comprador, seus eventuais sucessores, e da verificação da prova de quitação do respectivo preço do imóvel; bem como seria instrumento de constatação do inadimplemento contratual, por meio da caracterização da ausência de outorga ou recebimento do título de propriedade.

A ata notarial é o documento lavrado pelo notário, no qual, por meio dos seus sentidos, ele constata um fato jurídico. Trata-se de uma narrativa de fato jurídico que se possa verificar por meio de documentos, imagens, gravações de áudios, depoimentos, testemunhos, ou que tenha sido presenciado pelo tabelião de notas, seu substituto ou escrevente, ou seja, a ata notarial não deve conter juízo de valor, o notário deve se ater apenas à constatação e narração dos fatos.

Cassio Scarpinella Bueno (2022, p. 472), elucida que:

A ata notarial merece ser compreendida como o meio de prova em que o tabelião atesta ou documenta a existência e/ou o modo de existir algum fato, mesmo que sejam dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos. Neste caso, aliás, o que fará o tabelião é ver e/ou ouvir os tais arquivos eletrônicos e descrever, na ata, o que viu e/ou ouviu, vale dizer, descrever o conteúdo dos arquivos eletrônicos, imprimindo em papel, até mesmo, o que é passível de impressão, como, por exemplo, dá-se com páginas da internet, de facebook, de mensagens eletrônicas e assim por diante.

Por essas características, o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) conferiu à ata notarial força de prova pré-constituída, reconhecendo-a como instrumento dotado de fé pública, dando-lhe grande destaque.

Humberto Theodoro Júnior (2022, p. 795) bem expõe:

A ata notarial é documento público, dotado de fé pública, razão pela qual goza de presunção de veracidade. Destarte, ‘descrito pelo autor da ação o fato que

se acha contido em ata notarial, está cumprido o seu ônus probatório', não sendo necessária a complementação por outras provas.

Em razão dessa presunção de veracidade, diz-se que a ata faz prova plena do fato nela narrado. 'Independente de corroboração por outras provas, o instrumento constitui elemento bastante dos fatos nela declarados como aferidos diretamente pelo oficial público que a lavrou'.

Pelo grande destaque que o Código de Processo Civil lhe conferiu, a ata notarial vem sendo cada vez mais utilizada nos processos administrativos e judiciais. Alguns juízos têm, inclusive, se valido da mesma para a oitiva de testemunhas em casos de pessoas que tenham enfermidade, dificuldade de locomoção ou até mesmo residam em outra comarca, atribuindo maior celeridade ao processo.

Sobre o tema, Ana Clara Amaral Arantes Boczar, Carlos Rogério de Oliveira Londe, Daniela Bolivar Moreira Chagas e Letícia Franco Maculan Assumpção (2021, p. 75) expõem:

Na ata notarial o notário não narra o fato conforme a vontade do requerente; pelo contrário, deverá ele ser absolutamente imparcial na narração, sendo fiel ao que está presenciando, limitando-se a descrever o que captar por meio dos seus sentidos. É essencial que os tabeliães atuem neste ato de forma totalmente imparcial, porque é exatamente em razão da imparcialidade que a ata notarial tem a sua força probante reconhecida pela lei.

Vê-se que a ata notarial é um meio de prova multifacetado, cuja lei atribui segurança jurídica, por ser um documento de mera constatação, desprovido de juízo de valor, e produzido por agente dotado de fé pública. Por isso mesmo, a ata notarial se mostra como um importante meio de prova capaz de auxiliar o registrador de imóveis no reconhecimento do direito de adjudicação compulsória de um imóvel.

Para uma melhor compreensão e análise crítica acerca da sua exclusão do rol de documentos essenciais à instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, necessário se faz conhecer as razões do veto do inciso III, do parágrafo 1º, do artigo 216-B, inserido na Lei nº 6.015/1973 pela Lei nº 14.382/2022.

O veto argumenta que (Mensagem nº 329, 2022):

A proposição legislativa prevê que o pedido extrajudicial de adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderia ser realizado no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel e que deveria ser instruído com ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constassem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou se deus sucessores constante 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.

Entretanto, em que pese a boa intenção do legislador, a proposição contraria o interesse público, pois o processo de adjudicação compulsória de imóvel é instruído de forma documental, não havendo necessidade de lavratura de ata

notarial pelo tabelionato de notas. Assim, tal previsão cria exigência desnecessária que irá encarecer e burocratizar o procedimento, e poderia fazer com que o imóvel permanecesse na informalidade.

Ademais, a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial é um avanço, pois permitirá a entrega da propriedade ao promitente comprador que honrou com suas prestações e não consegue obter a escritura pública definitiva sem a necessidade de o judiciário ser acionado, pois basta a comprovação da quitação por meios documentais, o que pode ser feito diretamente no cartório de registro de imóveis.

Em suas razões o veto traz questões relevantes ao movimento de extrajudicialização e desburocratização dos litígios no país. Entretanto, tais questões devem ser sopesadas, tendo sempre como principal contraponto a segurança jurídica, sobretudo quando se diz respeito aos atos praticados pelos delegatários de serviços públicos.

A intenção de simplificar o procedimento está evidente nas razões do veto, que se alicerça no entendimento de que a adjudicação compulsória se trata de um direito que pode ser comprovado exclusivamente de forma documental, de modo que a ata notarial foi compreendida como uma exigência desnecessária, capaz de inviabilizar a regularização de imóveis, por onerar e burocratizar o procedimento.

Nessa linha de raciocínio, a justificativa do veto conclui que, sendo a adjudicação compulsória um direito cuja comprovação se faz de forma eminentemente documental, a constatação do direito de adjudicar o bem pode ser realizada diretamente no Cartório de Registro de Imóveis. O que deve ser visto com cautela, pois o escopo da desjudicialização é trazer maior celeridade e redução de custos para a solução de litígios, priorizando a autonomia e vontade das partes, observado, contudo, o princípio da segurança jurídica.

A segurança jurídica está pautada na previsibilidade e coerência na aplicação das normas do ordenamento jurídico, gerando para os indivíduos um ambiente estável e previsível, favorável à tomada de decisões.

José Afonso da Silva citado por Maria Sylvia Zanella Di Pietro (O STJ e o princípio da segurança jurídica, 2019) bem expõe que:

A segurança jurídica consiste no ‘conjunto de condições que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das consequências diretas de seus atos e de seus fatos à luz da liberdade reconhecida’. Uma importante condição da segurança jurídica está na relativa certeza que os indivíduos têm de que as relações realizadas sob o império de uma norma devem perdurar ainda quando tal norma seja substituída.

A segurança jurídica está para o direito como um norte, um guia que deve pautar o ordenamento jurídico desde a concepção de uma norma até a sua efetiva aplicação, não à toa é princípio que se extrai do texto constitucional.

É o princípio da segurança jurídica, pois, que confere aos cidadãos confiabilidade na prática de suas condutas, cujos resultados possuem certo grau de previsibilidade, capaz de favorecer a tomada de decisões e preservar a paz jurídica, elemento fundamental do Estado de Direito. Dessa maneira, se espera que o movimento da desjudicialização ou extrajudicialização de solução de litígios e atos da vida civil siga o mesmo caminho, tendo sempre como norte a segurança jurídica.

O que se defende é que a tendência da desburocratização, celeridade e redução de custos na solução de litígios e atos da vida civil, prevalência da autonomia e vontade das partes, deve sempre ter como contraponto a segurança jurídica, posto que princípio constitucional norteador do ordenamento jurídico e essencial ao Estado de Direito.

É de se ressaltar que não se pretende colocar em dúvida os benefícios e avanços proporcionados pela desjudicialização e desburocratização dos procedimentos materializadores de direitos. Ao contrário, deve-se reconhecer que o direito brasileiro caminha no melhor sentido, o sentido da promoção e acessibilidade à efetivação das normas, o que, de fato, deve ser festejado e fomentado. Todavia, esse caminho deve ser trilhado à luz dos princípios que regem o ordenamento jurídico, em destaque o da segurança jurídica.

O movimento da extrajudicialização no Brasil é recente. Podemos dizer que o seu grande marco inicial foi a execução extrajudicial decorrente da alienação fiduciária de imóvel, trazida pela Lei nº 9.514/1997. São pouco mais de vinte anos de história. Nesse período, as serventias extrajudiciais vêm ganhando cada vez mais notoriedade e adquirindo responsabilidades. A legislação vem atribuindo papéis de grande importância e responsabilidade aos notários e registradores que, na qualidade de delegatários do serviço público, respondem civilmente por quaisquer prejuízos que seus atos ou os praticados por seus prepostos venham causar a terceiros.

Nesse contexto, é imprescindível que as normas tragam para os delegatários parâmetros objetivos, que lhes deem segurança para a prática dos atos, com procedimentos claros e detalhados, mitigando ao máximo os parâmetros subjetivos. Trata-se não só de garantia para os delegatários, como para as partes interessadas, capaz de possibilitar um ambiente estável e previsível, favorável à tomada de decisões, ou seja, um ambiente seguro juridicamente.

Somente nesse ambiente seguro, onde prepondera a paz jurídica, as normas poderão alcançar sua máxima efetividade, pois delegatários e interessados gozarão da confiabilidade necessária à materialização dos direitos pela via extrajudicial.

Assim, a ata notarial se mostra um meio de prova de grande valor sobretudo na esfera extrajudicial, por ser um documento de constatação de fato presenciado ou verificado pelo notário, revestido de presunção de veracidade.

Na usucapião extrajudicial, por exemplo, a ata notarial é meio de prova essencial ao procedimento. Nela deve conter as constatações do notário sobre a posse, seu tempo e o tipo de usucapião pretendida, tudo conforme verificado por ele nas diligências realizadas e nos documentos apresentados.

Ana Clara Amaral Arantes Boczar, Carlos Rogério de Oliveira Londe, Daniela Bolivar Moreira Chagas e Letícia Franco Maculan Assumpção (2021, p. 75) explicam que:

Pela previsão do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73, antes de comparecer ao Registro de Imóveis para dar início ao procedimento extrajudicial de usucapião, o requerente deverá se dirigir até o tabelionato de notas para que o Tabelião lavre a ata notarial, atestando o tempo de posse. O Provimento nº 65, do CNJ, especificou em seu artigo 5º que essa ata deverá ser lavrada pelo ‘tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele’ e ressaltou no artigo 4º, § 7º, que poderá ser elaborada mais de uma ata notarial complementar a ser lavrada pelo mesmo ou por tabelião diverso, ainda que de outro município.

Ora, vê-se que a lei conferiu relevante destaque para a ata notarial no procedimento da usucapião extrajudicial, atribuindo a ela a constatação de elementos fundamentais à caracterização do direito, como o tempo de posse, sua qualidade e o tipo da usucapião pretendida. Tais elementos são constatados por meio de diligências realizadas pelo notário e documentos que lhe são apresentados. E, tais constatações, repise-se, possuem presunção de veracidade, já que verificadas por pessoa dotada de fé pública.

Na adjudicação compulsória, por sua vez, temos que a ata notarial pode se prestar a identificar o imóvel, constatar a identidade e qualificação do promitente comprador ou seus sucessores, constatar a quitação do preço e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber a escritura, bem como constatar a posse do imóvel. Verifica-se que, também no procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, a ata notarial pode ocupar lugar de destaque entre os documentos capazes de comprovar a existência do direito.

A constatação dos fatos acima especificados, realizada por notário, através de diligências e documentação que lhe tenha sido apresentada, e transladada para o livro notarial, confere maior segurança ao procedimento. Assim, a ata notarial se mostra um meio de prova

extremamente salutar à adjudicação compulsória extrajudicial, capaz de conferir maior confiança às partes envolvidas e segurança ao registrador para a prática do ato.

A ausência de previsão legal da ata notarial como documento indispensável ao procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial não implica na impossibilidade de sua utilização. Pode o requerente, a seu critério, instruir o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial com a ata notarial, além dos documentos considerados como essenciais pela lei.

Com efeito, embora não exista previsão legal, a ata notarial pode instruir o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, dando respaldo aos documentos apresentados e conferindo presunção de veracidade aos fatos nela constatados. É um documento que, pelas suas características, traz robustez ao conjunto probatório.

Diante dessas considerações, a (des)necessidade da ata notarial no procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial deve ser analisada com o devido desvelo. É imperioso que o advogado assistente conheça e entenda o procedimento da adjudicação, o instrumento da ata notarial e suas características, as razões de haver sido vetada do rol de documentos essenciais à instrução do pedido e os elementos que devem ser contrapostos a essa exclusão, para que, analisado o caso concreto, chegue a uma conclusão consciente sobre a sua (des)necessidade, contribuindo para a consolidação do procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

À vista do exposto, algumas conclusões podem ser extraídas, a saber:

a) O movimento da desjudicialização ou extrajudicialização tem se consolidado cada vez mais no direito brasileiro, trazendo grandes avanços para a solução de conflitos e concretização de direitos dos indivíduos. A legislação tem prestado grandes contribuições para o alcance de resultados mais céleres e menos onerosos, privilegiando a vontade e autonomia das partes interessadas e dispensando a intervenção judicial.

b) Esse processo de extrajudicialização, culminou na recente conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021 na Lei nº 14.382/2022, que trouxe inúmeras alterações e inovações para o âmbito imobiliário e registral, dentre elas, a inclusão do artigo 216-B à Lei nº 6.015/73, que possibilita o procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, inserindo no

ordenamento jurídico mais uma ferramenta para viabilizar a regularização imobiliária no Brasil.

c) O referido dispositivo legal não prevê em seu rol de documentos indispensáveis à instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial a ata notarial. Muito embora o Projeto de Lei a incluísse em seu texto original, tal previsão foi objeto de veto, cujas razões se fundaram na simplificação do procedimento e em torna-lo menos oneroso, para evitar a sua inviabilização e a permanência dos imóveis na informalidade. Contudo, tais fundamentos devem ser vistos com cautela e analisados à luz do princípio da segurança jurídica.

d) A ata notarial é um importante meio de prova, uma vez que é dotada de fé pública e possui presunção de veracidade, por isso tem recebido grande destaque, sobretudo com o advento do Código de Processo de Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015), que lhe conferiu força de prova pré-constituída. Desse modo, a ata notarial tem grande relevância entre os meios de prova e sua utilização tem sido cada vez mais frequente, seja no âmbito extrajudicial ou no judicial.

e) Na adjudicação compulsória, dentre outras possíveis finalidades, a ata notarial se presta a identificar o imóvel, constatar a identidade e qualificação do promitente comprador ou seus sucessores, constatar a quitação do preço e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber a escritura, bem como constatar a posse do imóvel. A constatação dessas informações, de fundamental importância para a caracterização do direito de adjudicar o bem, por meio da ata notarial, confere maior segurança ao procedimento e confiança às partes envolvidas, incluindo o registrador. Ou seja, a ata notarial é um documento que, pelas suas características, traz robustez ao conjunto probatório.

f) Ainda que não exista previsão legal tornando obrigatória a instrução do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial com a ata notarial, é possível e, em alguns casos, recomendável, a sua utilização, respaldando os documentos apresentados e conferindo presunção de veracidade aos fatos nela narrados.

Finalmente, essa pesquisa teve o escopo de analisar a (des)necessidade da ata notarial como meio de prova no procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, tendo

sido verificado que, como ferramenta de desjudicialização de litígios, cujos objetivos centrais são a desburocratização, simplificação dos procedimentos, celeridade e redução de custos, a sua dispensa deve ser vista com cautela, norteador-se pelo princípio da segurança jurídica, a fim de que a adjudicação compulsória extrajudicial se consolide como um instrumento confiável de materialização de direitos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm>. Acesso em: 22 ago. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 22 ago. 2022.

BRASIL. Código Civil (2002). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 03 ago. 2022.

BRASIL. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm>. Acesso em: 03 ago. 2022.

BRASIL. Mensagem nº 329, de 27 de junho de 2022. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Msg/Vep/VEP-329-22.htm>. Acesso em: 08 ago. 2022.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; LONDE, Carlos Rogério de Oliveira; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias**. 3. ed. Leme, SP: Mizuno, 2021.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Manual de Direito Processual Civil**. 8. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

CREDEIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação compulsória**. São Paulo: Malheiros, 1997.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **O STJ e o princípio da segurança jurídica**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/302189/o-stj-e-o-principio-da-seguranca-juridica>>. Acesso em: 11 ago. 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana; BURTET, Tiago Machado. **Adjudicação compulsória extrajudicial**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/artigo-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>>. Acesso em: 22 ago. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEIXEIRA, Tarcisio. Compromisso e promessa de compra e venda: distinções e novas aplicações dos contratos preliminares. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil, volume 1: teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento, procedimento comum. 63. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.