



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

FERNANDA CLARA OLIVEIRA SAMPAIO CARNEIRO

**A (IM)POSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE BEM IMÓVEL: CONSIDERAÇÕES SOBRE O ATUAL
ESTADO LEGISLATIVO E PROVIMENTO 150/2023 DO CNJ**

Salvador
2025

FERNANDA CLARA OLIVEIRA SAMPAIO CARNEIRO

**A (IM) POSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE BEM IMÓVEL: CONSIDERAÇÕES SOBRE O ATUAL
ESTADO LEGISLATIVO E PROVIMENTO 150/2023 DO CNJ**

Monografia apresentada ao curso de graduação em
Direito, Faculdade Baiana de Direito, como requisito
parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Vicente da Cunha Passos Júnior

Salvador
2025

TERMO DE APROVAÇÃO**FERNANDA CLARA OLIVEIRA SAMPAIO CARNEIRO****A (IM) POSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE BEM IMÓVEL: CONSIDERAÇÕES SOBRE O ATUAL
ESTADO LEGISLATIVO E PROVIMENTO 150/2023 DO CNJ**

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito,
Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____ / ____ / 2025.

Aos meus pais, José e Lina, por todo o amor, dedicação e pelos ensinamentos, toda minha gratidão.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por ser meu refúgio e fortaleza, por nunca ter me desamparado e por sustentar minha fé ao longo de toda essa jornada. A Ele, minha eterna gratidão por cada passo dado, mesmo nos dias em que pensei em desistir.

Aos meus pais, José e Lina, e aos meus irmãos, Liberato e Maria Luiza, meu mais profundo agradecimento. Vocês são meu porto seguro, minha base e a razão pela qual escolho perseverar todos os dias. O amor, o apoio e os valores que me transmitiram foram fundamentais para que eu chegasse até aqui.

Ao meu orientador, Vicente Passos Jr., pela dedicação, disponibilidade e confiança durante toda a elaboração deste trabalho. Sua orientação segura e o apoio constante foram essenciais para a construção desta pesquisa.

À amiga Arethusa Santos, um verdadeiro presente que a vida acadêmica me deu. Sua amizade foi abrigo. Obrigada por ser minha confidente, por ouvir com paciência, por compartilhar momentos e, principalmente, por estar ao meu lado com lealdade e generosidade. Seu apoio incondicional na reta final foi decisivo para que eu concluísse essa etapa. Sou imensamente grata por tudo que vivemos e pelo que você representa para mim.

Às amigas Thaíssa Lordão, Beatriz Campelo, Maíra Ramos e Rafaela Vilar, com quem compartilhei os desafios e as alegrias das fases mais intensas da graduação, da OAB ao TCC. O apoio mútuo, as conversas sinceras e a parceria foram fundamentais para atravessar esse percurso com mais leveza e coragem.

Às amigas, Maria Fernanda Aquino e Gabrielle Portela, por compartilharem a vida comigo e me permitirem fazer o mesmo. O companheirismo e apoio de vocês, constantes em todas as minhas fases, são preciosos e significam mais do que as palavras podem expressar. Obrigada por estarem comigo, mesmo nos silêncios e nas distâncias.

Por fim, a todos aqueles que, de alguma forma, fizeram parte dessa trajetória, deixo aqui meu sincero agradecimento.

“Quem acredita sempre alcança”.

(Renato Russo)

RESUMO

Esta pesquisa tem por objetivo estudar a (im)possibilidade da adjudicação compulsória nos contratos de promessa de compra e venda de bem imóvel, à luz do ordenamento jurídico vigente e do Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça. Parte-se da exposição dos conceitos fundamentais de propriedade e do contrato de promessa de compra e venda, com a compreensão acerca da natureza jurídica da adjudicação compulsória. A pesquisa se insere no contexto de desjudicialização e desburocratização, com a valorização dos meios extrajudiciais como mecanismos de resolução de imbróglis e promoção à regularização fundiária no Brasil. Tradicionalmente restrita ao âmbito judicial, a adjudicação compulsória passou a ser admitida pela via extrajudicial, o que demanda uma análise crítica sobre sua aplicabilidade, pressupostos, procedimento, limites e efeitos. Utilizou-se o método hipotético-dedutivo, com base em doutrinas especializadas, artigos científicos, teses acadêmicas, jurisprudência e atos normativos, com destaque para a Lei nº 14.382/2022 e o Provimento nº 150/2023 do CNJ. Ao longo do estudo, examinam-se o avanço legislativo e jurisprudencial sobre o tema, os requisitos de admissibilidade do procedimento extrajudicial, suas etapas, a atuação dos delegatários e os entraves relacionados à insegurança jurídica, decorrentes da ausência de regulamentação legal mais precisa e da instabilidade nas decisões proferidas pelos oficiais de registro. O estudo busca contribuir para o debate acadêmico e institucional, propondo medidas que promovam a uniformização e segurança do procedimento, consolidando-o como alternativa econômica e eficaz para a concretização do direito à propriedade.

Palavras-chave: Adjudicação compulsória extrajudicial; promessa de compra e venda; regularização imobiliária; Provimento nº150/2023 do CNJ; desjudicialização; serventias extrajudiciais.

ABSTRACT

This research aims to study the (im)possibility of compulsory adjudication in contracts for the promise of sale and purchase of real estate, in light of the current legal framework and Provision No. 150/2023 of the National Council of Justice (CNJ). It begins with an overview of the fundamental concepts of property and the promise of sale and purchase agreement, along with an understanding of the legal nature of compulsory adjudication. The research is situated within the context of dejudicialization and debureaucratization, emphasizing the use of extrajudicial mechanisms as tools for resolving legal impasses and promoting land regularization in Brazil. Traditionally confined to the judicial sphere, compulsory adjudication has come to be accepted through extrajudicial means, which requires a critical analysis of its applicability, prerequisites, procedures, limits, and effects. The study adopts the hypothetical-deductive method, drawing on specialized legal doctrines, scientific articles, academic theses, jurisprudence, and normative acts, with particular emphasis on Law No. 14.382/2022 and CNJ Provision No. 150/2023. Throughout the study, legislative and jurisprudential developments on the topic are examined, as well as the admissibility requirements of the extrajudicial procedure, its phases, the role of registrars, and the challenges related to legal uncertainty arising from the lack of more detailed legal regulation and the inconsistency of decisions issued by registry officials. This study seeks to contribute to academic and institutional debate by proposing measures to promote the standardization and legal security of the procedure, consolidating it as an efficient and cost-effective alternative for the realization of the right to property.

Keywords: Extrajudicial compulsory adjudication; promise to purchase and sell; land regularization; Provision 150/2023; extrajudicial procedure; property registry

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

art.	artigo
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CGJ/RJ	Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro
CJF	Conselho da Justiça Federal
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CNN	Código Nacional de Normas
CPC	Código de Processo Civil
CTN	Código Tributário Nacional
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
LRP	Lei de Registros Públicos
MP	Medida Provisória
MS	Mandado de Segurança
RE	Recurso Extraordinário
REsp	Recurso Especial
SERP	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	15
2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE	16
2.2 A NATUREZA JURÍDICA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	22
2.3 HIPÓTESES DE CABIMENTO E A PREVISÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	29
3 O PROVIMENTO Nº 150/2023 DO CNJ E SEUS IMPACTOS NA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	36
3.1 O MOVIMENTO DE DESJUDICIALIZAÇÃO E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS	36
3.2 A NORMATIZAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E O PROVIMENTO Nº150/2023 DO CNJ	42
3.3 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	46
4 DA (IM) POSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL	53
4.1 TEMAS CONTROVERTIDOS ACERCA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	53
4.2 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL x USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	60
4.3 DESAFIOS E PERSPECTIVAS PARA A HARMONIZAÇÃO ENTRE AS DECISÕES JUDICIAIS E A VIA ADMINISTRATIVA	65
5 CONCLUSÃO	71
REFERÊNCIAS	73

1 INTRODUÇÃO

A adjudicação compulsória, enquanto tradicional instrumento jurídico voltado à efetivação do direito à propriedade, especialmente nas hipóteses de descumprimento injustificado da obrigação de outorga da escritura definitiva pelo promitente vendedor nos contratos de promessa de compra e venda, em razão da sua recente regulamentação que prevê seu processamento pela via extrajudicial, assume o protagonismo quanto às novas discussões acerca das formas de regularização imobiliária.

No Brasil, país onde se estima que cerca da metade dos imóveis apresentam algum tipo de irregularidade registral, a discussão sobre meios eficientes e seguros de promover a regularização imobiliária não apenas se justifica, como também se impõe. A irregularidade da titularidade dos imóveis representa um obstáculo relevante à formalização de negócios jurídicos imobiliários, pois desvaloriza o bem e promove insegurança jurídica a todos os envolvidos na cadeia patrimonial, gerando reflexos diretos no mercado imobiliário.

A edição da Lei nº 14.382/2022 e o Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) representam um marco na consolidação do procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, ao permitir que a adjudicação compulsória possa ocorrer diretamente nos cartórios de registro de imóveis, sem a necessidade de intervenção judicial, desde que preenchidos os requisitos legais de adimplemento integral do preço e irretratabilidade do contrato de promessa.

Trata-se de um reflexo prático do movimento de desjudicialização e desburocratização da tutela de direitos disponíveis, especialmente de cunho patrimonial, ao reconhecer a atuação das serventias extrajudiciais como mecanismo legítimo de acesso à justiça e de promoção da regularização imobiliária.

O presente trabalho tem por objetivo geral estudar a (im)possibilidade da adjudicação compulsória nos contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis pela via extrajudicial, à luz do atual estado legislativo e da regulamentação trazida pelo Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça. Busca-se, portanto, compreender os contornos do instituto à luz da nova normativa, avaliando sua aplicabilidade prática, seus limites,

procedimento e os principais pontos de discussão que permeiam o seu processamento perante as serventias extrajudiciais.

Entre os objetivos específicos estão: compreender como se dá o procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, o papel das serventias extrajudiciais e de seus respectivos legatários; analisar os desafios enfrentados na prática diante da ausência de uma normatização mais detalhada, o que provoca interpretações distintas acerca da aplicabilidade do instituto pela via extrajudicial e explorar a necessidade da harmonização entre a atuação administrativa e judicial para a promoção da segurança jurídica nos atos praticados extrajudicialmente.

Almeja-se, ainda, contribuir para o debate acadêmico e institucional sobre a matéria, ao reconhecer que parte das dificuldades de sedimentação e pulverização do instituto pela via extrajudicial decorrem da lacuna normativa existente, que expõe o procedimento à insegurança jurídica e dificulta sua consolidação como via eficaz e confiável para a regularização imobiliária.

A relevância da pesquisa encontra fundamento no momento legislativo atual, marcado pelo fortalecimento do movimento de desjudicialização e busca por alternativas que promovam maior celeridade e eficiência na resolução de conflitos sobre direitos disponíveis, principalmente quando de natureza patrimonial. A possibilidade de se alcançar a regularização fora do Judiciário, por meio das serventias extrajudiciais, não representa apenas uma medida de descongestionamento do judiciário, mas uma mudança de paradigma na forma de garantir direitos, permitindo que o cidadão tenha acesso mais célere e menos oneroso à formalização de sua propriedade.

Metodologicamente, a pesquisa adota o método hipotético-dedutivo, conforme delineado por Karl Popper, com o desenvolvimento de hipóteses a partir de problemas observados na prática e sua análise crítica diante da base legal vigente, doutrina especializada, jurisprudência e atos normativos administrativos. O estudo parte da hipótese de que a adjudicação compulsória extrajudicial, apesar de ser uma alternativa promissora, ainda carece de estabilidade normativa e uniformidade procedimental, o que pode comprometer sua efetividade e segurança jurídica.

O trabalho desenvolve-se em cinco capítulos, sendo o primeiro esta introdução. O Capítulo 2 estuda a noção histórica do direito à propriedade, apresenta os conceitos doutrinários

que permeiam o instituto da adjudicação compulsória e a sua natureza jurídica, com foco em sua evolução legislativa e doutrinária, distinguindo os efeitos obrigacionais e reais conforme existência ou não do registro do contrato. Também são abordadas as contribuições da jurisprudência, especialmente as súmulas do STJ, que ampliaram o acesso ao instituto mesmo na ausência de registro.

O Capítulo 3, por sua vez, analisa a Lei nº 14.382/2022 e o Provimento nº 150/2023 do CNJ, responsáveis pela inserção da adjudicação compulsória extrajudicial no contexto da desjudicialização e da modernização do sistema registral. Detalha-se o papel das serventias extrajudiciais, os princípios que orientam sua atuação e os procedimentos estabelecidos pelo CNJ, com ênfase nos requisitos, fases e desafios enfrentados na prática.

O Capítulo 4 apresenta uma análise crítica sobre as controvérsias em torno da (im) possibilidade adjudicação compulsória extrajudicial, abordando a insegurança jurídica gerada por interpretações divergentes entre registradores e aplicadores do direito, a ausência de regulamentação específica, especialmente em situações como a indisponibilidade do imóvel ou a existência de saldo contratual prescrito. Também são debatidas questões sensíveis, como os limites do poder de polícia estatal frente a atuação independente das serventias extrajudiciais, a possibilidade de revisão judicial dos atos praticados pelos oficiais de registro e a necessidade de estabilização das decisões proferidas por esses agentes, de modo a conferir maior segurança e previsibilidade ao procedimento.

Por fim, o Capítulo 5 reúne as conclusões da pesquisa, reafirmando a importância da adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento de regularização fundiária e efetivação do direito à propriedade, desde que acompanhada de maior uniformização normativa e reconhecimento do exercício de jurisdição pelas serventias extrajudiciais.

Dessa forma, a presente pesquisa busca contribuir para o aprofundamento do debate jurídico sobre um tema atual, complexo e de expressiva relevância social. Ao investigar os contornos e desafios da adjudicação compulsória extrajudicial, pretende-se colaborar com a construção de soluções normativas e interpretativas mais coerentes com a realidade brasileira, marcada por um grave déficit de regularização imobiliária. Em um cenário onde a plena titularidade da propriedade ainda se apresenta como um privilégio distante para parte da população, fortalecer

instrumentos que promovam segurança jurídica, acesso à moradia e valorização dos direitos patrimoniais revela-se uma tarefa necessária.

2 A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

A adjudicação compulsória desempenha função central na consolidação da titularidade dominial no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda, especialmente quando há inadimplemento do promitente vendedor quanto à outorga da escritura definitiva. Ainda que fundada em relação obrigacional, a medida viabiliza a transferência forçada da propriedade ao promitente comprador que, amparado pela irretratabilidade do compromisso, tenha cumprido integralmente suas obrigações, operando efeitos práticos de natureza real no ordenamento jurídico.

O compromisso de compra e venda, embora não disciplinado de forma expressa no Código Civil de 2002, é contrato preliminar amplamente reconhecido pela doutrina e jurisprudência, destinado a assegurar a futura celebração do contrato definitivo de compra e venda e transferência de propriedade. A depender se houve o seu registro na matrícula do imóvel negociado, o instrumento pode gerar apenas efeitos obrigacionais entre as partes ou adquirir eficácia erga omnes, conferindo ao comprador o direito real à aquisição. Essa dualidade é determinante para a compreensão acerca da natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória.

A compreensão do alcance jurídico desse instrumento demanda o exame de aspectos históricos e normativos do direito de propriedade no Brasil, cuja estruturação perpassa pelo regime de sesmarias até a consolidação da função social da propriedade na Constituição Federal de 1988. O vínculo entre propriedade e publicidade registral é igualmente relevante, especialmente diante das implicações práticas do registro ou da ausência dele sobre a tutela do promitente comprador.

Nesse sentido, o estudo do tema revela os desdobramentos legais e jurisprudenciais da adjudicação compulsória, com ênfase nas hipóteses em que se mostra cabível, nos efeitos vinculados ao contrato preliminar e na inovação legislativa com a previsão da via extrajudicial como alternativa procedimental ao processo judicial tradicional. As alterações trazidas pela Lei nº 14.382/2022, especialmente com a inclusão do art. 216-B na Lei de Registros Públicos, e a regulamentação posterior pelo Provimento nº 150/2023 do CNJ, representam marcos significativos nesse cenário, ao consolidar a adjudicação compulsória extrajudicial como

instrumento apto a conferir maior celeridade e efetividade à aquisição da propriedade imobiliária, sem prejuízo da segurança jurídica.

2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE

Sob o ponto de vista histórico é possível compreender a propriedade como fruto de avanços e reorganizações sociais que, ao longo do tempo, passaram a lhe atribuir valor e utilizá-la como instrumento para o acúmulo de riquezas. Na Antiguidade, a propriedade constituía requisito essencial para que o indivíduo fosse reconhecido como partícipe da comunidade (pólis), sendo compreendida como expressão de poder. Isso se devia ao fato de que, à época, inexistiam ideais libertários, de modo que tanto o indivíduo quanto a propriedade estavam subordinados ao Estado. Nesse contexto, a propriedade era concebida como um direito absoluto pelo ordenamento romano, sendo de titularidade exclusiva de seu possuidor, o qual detinha as faculdades de usar, gozar, dispor e reaver o bem de quem injustamente o possuísse (Moraes, 2001, p.7).

Contudo, foi apenas na Idade Média que a propriedade passou por um processo de ressignificação, agora sob a ótica do sistema feudal. A concepção anterior de posse passou a estar vinculada à estrutura de vassalagem, na qual o domínio era fragmentado e condicionado a laços de confiança e obrigações entre o suserano e o vassalo. Dessa forma, a propriedade deixou de ser um direito absoluto, tornando-se cada vez mais pautada nas relações pessoais entre os indivíduos. Somente com o advento do Estado moderno e o surgimento dos ideais iluministas ocorreu o rompimento com o modelo feudal, consolidando-se, então, a concepção liberal da propriedade (Maciel; Aguiar, 2009, p. 78).

Com o advento da Revolução Francesa e a predominância do liberalismo, especialmente em sua vertente clássica, a discussão em torno da propriedade passou a assumir novos contornos, sendo elevada à condição de direito natural e inviolável, sob a influência da concepção contratualista. A transmissão da propriedade, que anteriormente era restrita ao titular, passou a ser viabilizada mediante a existência de um título legítimo, o que reforçou os ideais relacionados ao papel do registro público como elemento primordial à segurança jurídica. Essa concepção, centrada na titularidade formal e na propriedade não mais como posição social, mas

como expressão da liberdade individual, foi posteriormente exportada para outros países, inclusive o Brasil (Diniz, 2024, p. 619).

No entanto, tal modelo mostrou-se insuficiente para abarcar as realidades dinâmicas e plurais que compõem o tecido social brasileiro. Nesse contexto, a concepção de propriedade privada no Brasil passou por diversas transformações ao longo do tempo, especialmente porque, ao contrário dos modelos europeus marcados por resquícios das estruturas feudais, a formação da propriedade no país se deu a partir da propriedade pública. Isso porque, mesmo as terras conquistadas por particulares eram consideradas patrimônio da Coroa portuguesa, que detinha o domínio eminente sobre elas (Varela, 2002, p.749).

A busca pela ocupação da colônia levou a Coroa a adotar estratégias de cessão das terras. Inicialmente, estas foram divididas em capitânicas hereditárias que, uma vez cedidas a um indivíduo, o tornavam responsável por promover sua distribuição gratuita a terceiros. Em seguida, foi adotado o Regime de Sesmarias, previsto no Decreto de 26 de junho de 1375, a fim de viabilizar e manter a produtividade das terras (Mueller, 2006, p.44).

O incentivo à ocupação do território, embora tenha dado início à concentração fundiária no país, não esteve vinculado a qualquer objetivo de estabelecer um padrão preconcebido de propriedade. Dessa forma, não fomentou, de imediato, o mercado de terras no Brasil, uma vez que, diante da escassez demográfica, uma das consequências era o baixo valor da terra (Godinho, 1963, p. 1981-1983).

Todavia, ainda que o mercado de terras fosse incipiente, conforme assevera Nozoe (2006, p. 587-605), a intensificação do povoamento durante o período colonial e a concentração fundiária agravaram os conflitos relacionados à posse da terra. Nesse contexto, o Regime de Sesmarias, instituído sem uma legislação específica que o regulamentasse de forma eficaz, foi um catalisador para o surgimento de problemas fundiários. Os entraves ocorriam tanto entre a Coroa e os donatários, quanto entre estes e os posseiros, que, por sua vez, utilizavam o cultivo e a moradia como tese de defesa para serem mantidos nas terras ocupadas.

A primeira Constituição brasileira, chamada de Constituição Imperial, promulgada em 1824 e influenciada pelos movimentos liberais franceses e americanos, foi responsável por trazer ao ordenamento jurídico pátrio o conceito de propriedade, conferindo-lhe exercício pleno e inviolável, conforme se verifica em seu art. 179, XXII.

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação. (BRASIL, 1824)

No início do século XIX, período em que foi proclamada a independência do Brasil, o regime de Sesmarias entrou em desuso pela edição da Resolução n. 76 de 1822, o que resultou no início do Regime de Posses que se estendeu até 1850. Nesse contexto, a propriedade passou a adquirir novo status, que, ao deter previsão constitucional, teve seu exercício livre e pleno assegurado, estando sujeito apenas às situações de desapropriação mediante indenização prévia. Dessa forma, “a posse primária, juntamente com as Sesmarias, foram as primeiras formas jurídicas e legítimas para se tornar proprietário de um imóvel” (Souza; Franco; Seabra, 2024, p. 9).

Assim, ao longo das Constituições brasileiras, observa-se uma notória evolução do direito de propriedade. Inicialmente, esse direito apresentava um caráter individualista, como se verifica na Constituição de 1824, que, embora garantisse segurança jurídica ao proprietário, também reconhecia a importância da propriedade sob a ótica de sua função social.

Com a independência do Brasil, em 1822, rompeu-se com a legislação portuguesa, até então vigente no território, que se baseava nas Ordenações. Embora fossem normas fundamentais, em grande parte mostravam-se incompatíveis com a realidade brasileira, exigindo frequentemente a criação de legislações extravagantes para suprir suas lacunas (Brega Filho, 2002, p. 40).

Nesse contexto, surgiu a chamada Constituição da Mandioca, a qual, entre outros direitos, reconheceu a propriedade como um direito individual e inviolável, admitindo sua desapropriação apenas nos casos de necessidade pública, mediante a indenização. Essa concepção, influenciada pelos ideais do Iluminismo francês, vincula a propriedade a sua finalidade social, deixando de considerá-la um direito absoluto.

Tal marco foi fundamental para a edição da Lei de Terras de 1850, que se consolidou como referência fundiária no país, ao estabelecer que as terras devolutas, até então apropriadas por meio do simples exercício da posse, somente poderiam ser obtidas pela compra, conforme previsto em seus três primeiros artigos.

Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.

Exceptuam-se as terras situadas nos limites do Imperio com paizes estrangeiros em uma zona de 10 leguas, as quaes poderão ser concedidas gratuitamente.

Art. 2º Os que se apossarem de terras devolutas ou de alheias, e nellas derribarem mattos ou lhes puzerem fogo, serão obrigados a despejo, com perda de bemfeitorias, e de mais soffrerão a pena de dous a seis mezes do prisão e multa de 100\$, além da satisfação do damno causado. Esta pena, porém, não terá logar nos actos possessorios entre heréos confinantes.

Paragrapho unico. Os Juizes de Direito nas correições que fizerem na forma das leis e regulamentos, investigarão se as autoridades a quem compete o conhecimento destes delictos põem todo o cuidado em processal-os o punil-os, e farão effectiva a sua responsabilidade, impondo no caso de simples negligencia a multa de 50\$ a 200\$000.

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei. (BRASIL, 1850)

Com a Proclamação da República, foi promulgada a Constituição de 1891, que, embora tenha instituído o modelo federativo, manteve, em essência, as concepções da Constituição anterior quanto à propriedade. Todavia, foi apenas com a Constituição de 1934 que se introduziu expressamente o entendimento de que a propriedade não poderia mais ser concebida de forma dissociada da sua função social e de seu impacto sobre o coletivo (Gassen, 2012, p. 169-194)

Esse avanço, no entanto, foi interrompido pela Constituição de 1937, elaborada sob o regime autoritário do Estado Novo, que suprimiu a subordinação da propriedade ao interesse social, reafirmando um modelo centralizador e concentrador de poder. Somente com a queda do Estado Novo e a promulgação da Constituição de 1946 houve a restauração do regime democrático (Brega Filho, 2002, p. 37).

Essa Constituição reafirmou os direitos relacionados à propriedade que haviam sido anteriormente estabelecidos e, de forma inovadora, introduziu em seu artigo 147 a disposição expressa acerca do uso da propriedade voltado ao bem-estar coletivo. Nesse momento, a

propriedade passou a ser compreendida como um verdadeiro direito-dever, exigindo do titular não apenas a posse formal, mas também uma conduta ativa e produtiva em relação ao bem (Diniz, 2003, p.619).

Art 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

§ 1º Para os fins previstos neste artigo, a União poderá promover desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento da prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, segundo índices fixados pelo Conselho Nacional de Economia, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do Imposto Territorial Rural e como pagamento do preço de terras públicas.

§ 2º A lei disporá, sobre o volume anual ou periódico das emissões, bem como sobre as características dos títulos, a taxa dos juros, o prazo e as condições de resgate.

§ 3º A desapropriação de que trata o § 1º é da competência exclusiva da União e limitar-se-á às áreas incluídas nas zonas prioritárias, fixadas em decreto do Poder Executivo, só recaindo sobre propriedades rurais cuja forma de exploração contrarie o disposto neste artigo, conforme for definido em lei.

§ 4º A indenização em títulos somente se fará quando se tratar de latifúndio, como tal conceituado em lei, excetuadas as benfeitorias necessárias e úteis, que serão sempre pagas em dinheiro.

§ 5º Os planos que envolvem desapropriação para fins de reforma agrária serão aprovados por decreto do Poder Executivo, e sua execução será da competência de órgãos colegiados, constituídos por brasileiros de notável saber e idoneidade, nomeados pelo Presidente da República, depois de aprovada a indicação pelo Senado Federal

§ 6º Nos casos de desapropriação, na forma do § 1º do presente artigo, os proprietários ficarão isentos dos impostos federais, estaduais e municipais que incidam sobre a transferência da propriedade desapropriada. (BRASIL, 1946)

A Constituição de 1967, apesar promulgada em um contexto autoritário e marcado pela censura, consolidou importantes avanços. Além de reafirmar a função social da propriedade, incorporou-a, pela primeira vez, como garantia fundamental do cidadão brasileiro, vinculando-a ao desenvolvimento nacional e à promoção da justiça social. Ainda que envolta por um regime de exceção, essa normatização foi fundamental para sedimentar a compreensão da propriedade no Brasil, resultando na consagração plena desse conceito na Constituição de 1988 (Pinto Filho, 2002, p.204)

Na edição da atual Carta Magna, o constituinte conferiu à propriedade qualidade de direito fundamental, assegurando não apenas a inviolabilidade do seu exercício, mas também lhe

impondo limites decorrentes da função social a ela atribuída, compreendida como um “caráter interno e intrínseco à estrutura jurídica de toda a propriedade” (Grossi, 2006, p. 51).

Com o avanço das atividades econômicas, intensificado diante de um contexto marcado pela globalização e urbanização, o mercado de terras consolidou-se como um importante mecanismo de acúmulo de riquezas, aprofundando as desigualdades já existentes e implicando as disputas pelo uso, assim, a noção de propriedade ultrapassa o simples exercício da posse ou o sentimento de que a coisa pertence a determinado sujeito. Trata-se de conceito jurídico complexo criado para atender a iniciativas e anseios de particulares, tendo em vista que “a ausência de direitos de propriedade seguros leva à dissipação de rendas através da competição entre os agentes econômicos para se apropriar dos diversos retornos ao recurso” (Mueller, 2002, p.97).

A proteção formal da propriedade é crucial, pois influencia diretamente na atuação dos agentes econômicos. Ela altera a forma como o proprietário aloca seus recursos para garantir a proteção do direito, sendo que a segurança jurídica conferida pela Constituição estimula o investimento na terra e o desenvolvimento do mercado (Barzel; W. Allen, 2023, p. 68). Dessa forma, o conceito do direito à propriedade enquanto ficção jurídica traz reflexos práticos em todas as comunidades, sob perspectivas tanto econômicas quanto sociais.

O Código Civil de 2002, por sua vez, aponta o direito à propriedade como um direito real, marcado, nos moldes do caput do art.1.228, pelas faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, além de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A aquisição da propriedade, seja de bem móvel ou imóvel, pode ocorrer de dois modos: originário e derivado. A distinção entre eles decorre da existência ou inexistência de relação jurídica entre os sujeitos envolvidos. Havendo essa relação, o modo é derivado; inexistindo, é originário. Dessa forma, a usucapião e a acessão são consideradas formas originárias de aquisição de bens imóveis, justamente pela ausência de vínculo jurídico prévio entre as partes.

A importância da distinção reside nos efeitos produzidos conforme o modo de aquisição, quais sejam:

Se a propriedade é adquirida por modo originário, incorpora-se ao patrimônio do adquirente em toda a sua plenitude, tal como a estabelece a vontade do adquirente. Se por modo derivado, transfere-se com os mesmos atributos, restrições e qualidades que possuía no patrimônio do transmitente. É que a aquisição derivada se condiciona à do predecessor, adquirindo o novo proprietário o direito que tinha e lhe transmitiu o antigo proprietário. (Gomes, 2012, p. 155)

O Código Civil no caput do art. 1.245 estabelece como uma das formas derivadas de aquisição de propriedade imóvel a aquisição negociada *inter vivos* a partir do registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente, “sendo esta a forma por excelência de circulação de bens, por força do qual o alienante perde, em favor do adquirente, o domínio que exercia sobre o objeto de seu direito” (Farias; Rosendal, 2015, p.302).

O ordenamento jurídico pátrio entende que, diante do princípio da liberdade negocial, são diversos os contratos que podem se estabelecer como veículo para aquisição de bens imóveis, todavia, em razão da exigibilidade do registro, o mero cumprimento das obrigações estipuladas, por si só não transfere a propriedade. Apesar dos bens móveis em que o domínio é transmitido pela tradição da coisa, no que diz respeito aos bens imóveis a transferência de propriedade, dá-se, obrigatoriamente, pela transcrição do título aquisitivo.

Nesse sentido, o Código Civil de 2002 é expresso ao dispor no art. 1.245 que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. O parágrafo primeiro prevê que, “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”, e o parágrafo seguinte aduz, ainda, que “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”. Essas disposições demonstram inequivocamente “que o registro imobiliário estabelece uma presunção que não é absoluta, mas cujo registro somente pode ser alterado por outro registro ou por decisão judicial” (Venosa, 2015, p. 190).

2.2 A NATUREZA JURÍDICA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

É notório que a adjudicação compulsória constitui um instrumento de efetivação do direito à aquisição da propriedade, representando um mecanismo fundamental para a tutela da confiança entre os contratantes, especialmente no contexto da promessa de compra e venda de bens imóveis. Tal relevância decorre da evolução normativa sobre o tema, uma vez que a interpretação desse instituto não se limita aos fundamentos obrigacionais ligados ao inadimplemento, mas abrange, sobretudo, o direito real de aquisição.

O contrato de promessa de compra e venda, que regula a termo as condições necessárias para a efetivação da compra e transferência da propriedade do imóvel objeto do negócio jurídico, passou por uma relevante evolução histórico-legislativa, a qual é essencial para a compreensão da atual sistemática da categoria e de suas implicações práticas (Tartuce, 2015, p. 559). O regramento legislativo sobre o referido contrato preliminar pode ser observado desde as previsões do Código Civil de 1916 até o Código Civil vigente, perpassando pela análise do Decreto-Lei 58 de 1937, da Lei nº 6.766/1979 e da Lei nº. 6.015/1973, instrumentos normativos de suma importância.

É cediço que dentre os modelos contratuais em espécie formalmente regulados pelo Código Civil de 2002, o compromisso de compra e venda de imóveis não foi alcançado pela previsão legislativa específica. Entretanto, embora não haja normatização expressa, diante de suas características e peculiaridades, o contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel se enquadra no tipo denominado de contrato preliminar, sendo “aquele por via do qual ambas as partes se comprometem a celebrar mais tarde outro contrato, que será o contrato principal” (Pereira, 2011, p. 69).

Os contratos preliminares, como pontuam Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho (2010, p.184):

São 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.

Nesse contexto, uma vez reconhecido que o contrato de promessa de compra e venda se enquadra como um contrato preliminar que busca a formalização do contrato de venda com outorga definitiva da escritura pública do imóvel, ele está sujeito a todos os requisitos de existência, validade e eficácia estabelecidos pelo CC/02.

Entre os critérios formais de validade, o art. 108 do referido diploma legal dispõe que:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Tal previsão gerou questionamentos acerca da natureza solene dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis nos casos em que as condições de negociação não se enquadram nas exceções previstas ao referido artigo e o valor venal do bem ultrapassar o limite econômico

de trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país, bem como quanto aos efeitos jurídicos decorrentes da formalidade exigida.

Contudo, tal dúvida revelou-se um falso dilema entre os aplicadores do direito, pois o art. 462 do Código Civil vigente aponta que o contrato preliminar “exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”. Desse modo, o contrato de promessa de compra e venda não possui natureza solene, sendo sua forma livre.

Assim, os contratos firmados por instrumento particular possuem a mesma força e obrigatoriedade inter partes que aqueles celebrados por escritura pública, desde que sejam irrevogáveis, atendendo ao “pacto em que as partes fazem acordo para a efetivação no futuro, de um contrato definitivo, isto é, de uma promessa de celebrar um contrato futuro” (Diniz, 2002, p.290).

Ainda acerca dos contratos preliminares, vê-se que eles são classificados como próprios ou impróprios, de modo que o primeiro “configura modalidade contratual essencialmente retratável, tendo por objeto a celebração de um contrato definitivo como forma de expressar que não exerceram o direito de arrependimento”, enquanto o segundo por ser de caráter irrevogável, “não impõe a celebração de um novo contrato, mas a realização de um ato devido referente a um dever de ratificação da vontade externalizada anteriormente a fim de conferir eficácia ao contrato preliminar, neste caso impróprio” (Antônio Jr., 2009, p.15).

Uma vez firmado o contrato preliminar de promessa de compra e venda irretroatável e cumprida todas as obrigações pelo promitente comprador, este tem o direito de reivindicar a execução específica e definitiva do contrato, com o fito de obter a outorga da escritura definitiva de compra e venda pelo promitente vendedor. No entanto, à luz do caso concreto, é possível que o contrato preliminar firmado possua natureza jurídica distinta, com efeitos apenas obrigacionais ou reais.

O compromisso de compra e venda, na forma do art. 1.417 do CC, uma vez registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, garante ao promitente comprador o direito real à aquisição da coisa. O direito real obtido a partir do registro do instrumento contratual está subordinado ao adimplemento da obrigação, qual seja o pagamento integral do valor pactuado pelas partes em compromisso irretroatável.

Ainda que, de acordo com Dinamarco (1997, p. 152), seja possível afirmar que a visão tradicional do direito das obrigações, principalmente sob a ótica de um viés patrimonialista, considera a execução específica de determinadas condutas como uma afronta direta a liberdade do ser humano, mesmo se estas estiverem previstas em contrato ou lei, é perceptível que, com o passar do tempo, houve uma evolução no sentido de admitir a coercibilidade obrigacional, sobretudo quando tem relação com a necessidade de concretização daqueles direitos anteriormente pactuados.

Nesse sentido, a simples condenação ao pagamento de indenização à título de perdas e danos, na prática, não traduz a real satisfação do credor, que ao firmar o contrato preliminar com obrigação de fazer, a saber a futura transferência de propriedade do imóvel, permaneceria frustrado ante o inadimplemento contratual e mera restituição econômica do valor despendido.

Portanto, uma vez verificada a inefetividade da norma vigente e as reiteradas ocasiões de desrespeito aos direitos do promitente comprador que, ao firmar o contrato preliminar, tem como finalidade específica o cumprimento do contrato definitivo e obtenção da propriedade do bem imóvel, o Decreto-Lei n.58 em seu art.22 previu expressamente a irretratabilidade da promessa, garantindo, a partir do registro do instrumento contratual no Cartório de Registro de Imóveis competente, o caráter real do compromisso.

Nesse viés, o Supremo Tribunal Federal em julgamento de Mandado de Segurança 24.908 Agr, sob a relatoria do Ministro Joaquim Barbosa, ratificou o que já se encontrava previsto no ordenamento jurídico a respeito do registro da promessa de compra e venda, ao afirmar que: “com o registro, o direito meramente obrigacional da promessa de compra e venda se transforma em direito real à aquisição, com o poder de sequela que é próprio dos direitos dessa natureza”. Entende-se, portanto, que a averbação do contrato confere ao promitente comprador direito real à aquisição da propriedade, dotado de todas as características do gênero, como a oponibilidade do compromisso perante terceiros em razão da publicidade adquirida pelo registro.

Conforme salientado por Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (2016, p.4):

A segurança das relações jurídicas envolvendo promitente vendedor e promitente comprador, bem como terceiros de boa-fé, só se faz presente com o registro da

promessa, pois eventual adjudicação compulsória embasada em título à parte do fôlio real poderia não ser eficaz se, durante o trâmite do processo, o bem fosse adquirido por terceiro de boa-fé, protegido pela prioridade decorrente da prenotação de seu título.

Logo, diferentemente do que previa o Código Civil revogado, hoje, o promitente comprador detentor do direito real à aquisição de propriedade tem direito a promover a execução forçada da obrigação pela adjudicação compulsória, não havendo a satisfação do direito com o simples pagamento de perdas e danos pelo promitente vendedor.

A adjudicação compulsória é compreendida como “a forma de expropriação judicial por meio da qual o bem é retirado do patrimônio do executado e transferido, como forma de pagamento, ao patrimônio do legitimado a adjudicar” (Neves, 2016, p.1279), sendo, portanto, uma alternativa do promitente comprador para judicialmente substituir a vontade do promitente vendedor inadimplente e promover a transferência de propriedade.

Naturalmente, possuem legitimidade para integrar a ação de adjudicação compulsória as partes já presentes no compromisso de compra e venda, sendo o legitimado passivo, o proprietário e o legitimado ativo, o promitente comprador ou seu cessionário. Nos casos em que haja venda do imóvel objeto da ação a terceiros, “se o compromisso estiver registrado, o terceiro, em razão do direito real de aquisição do promitente comprador ou de seu cessionário, ficará sujeito ao cumprimento da promessa em razão do art. 1.418 do Código Civil” (Scavone Jr., 2020, p.716).

Quando o promitente comprador houver cedido seus direitos a terceiros, a análise deve ser feita a partir da relação de direito material. A cessão de crédito nessas hipóteses independe do consentimento do promitente vendedor, de modo que o cessionário sub-roga-se nos direitos do cedente, respondendo pela negativa da outorga da escritura pública apenas o promitente vendedor, titular do domínio, de modo a compreender que:

O legitimado ativo ordinariamente também é o cessionário dos direitos à compra, a quem foi previamente transferido o interesse na provocação e obtenção dos resultados úteis da atividade jurisdicional, ao qual a jurisprudência proclama o direito de pleitear a adjudicação compulsória diretamente do promitente vendedor, e não do cedente (Credie, 2004, p.60)

Logo, é possível concluir que os cessionários, que passaram a titularizar os direitos do promitente comprador cedente, possuem legitimidade ativa para ajuizar a ação de adjudicação

compulsória em face do promitente vendedor, ou daquele titular do domínio, não precisando os cedentes constarem no polo passivo da ação.

A ação de adjudicação compulsória como alternativa para a solução de litígios envolvendo os contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis em que apenas o adquirente cumpre as obrigações assumidas, surge a partir da análise do direito material, de modo que a pretensão para ajuizar a ação pode ser resultado do direito obrigacional pelo contrato firmado entre as partes, ou em razão do direito real à aquisição da propriedade titularizado pelo compromissário comprador, como já apresentado.

Desse modo, em atenção à promoção de segurança jurídica e à efetiva tutela do interesse dos compradores imóveis, passou-se a se debater se a ação de adjudicação compulsória está sujeita à prescrição ou decadência.

Com o fito de elucidar e diferenciar os prazos de prescrição, decadência e reconhecer as ações consideradas imprescritíveis Agnelo Amorim Filho (1961, p.96) aponta que somente as ações condenatórias estão sujeitas a prescrição, de modo que são imprescritíveis as ações meramente declaratórias e as desconstitutivas ou constitutivas, a exemplo da ação de adjudicação compulsória.

As ações declaratórias têm como objetivo a averiguação da existência de uma relação jurídica, a autenticidade ou a falsidade de um documento, sendo, no fim, o magistrado responsável por proferir sentença fundamentada sobre o mérito da demanda. A ação de natureza declaratória pode ser ajuizada em caráter principal ou incidental, de modo que a sua discussão promove a suspensão do curso da ação apenas, nos moldes dos arts. 4º e 5º, do Código de Processo Civil. Sobre as ações de natureza condenatória, Moacyr Amaral dos Santos (2007, p.186) ensina que:

Como o nome diz, são as ações que visam a uma sentença de condenação do réu. Tais ações tendem a uma sentença em que, além da declaração quanto à existência de uma relação jurídica, contém a aplicação da regra sancionadora, isto é, aplicada ao réu a sanção, em que incorre por desobediência ao imperativo legal regulador da espécie em juízo.

A sentença que julga procedentes os pleitos formulados na ação condenatória constitui título executivo para a fase de cumprimento de sentença, uma vez que, conforme Chiovenda (2009, p. 73), “se a vontade da lei impõe ao réu uma prestação passível de execução, a sentença que

acolhe o pedido é de condenação e tem duas funções concomitantes, de declarar o direito e de preparar a execução”. Por outro lado, a ação constitutiva, além de declarar o fato que enseja a constituição ou desconstituição, tem também o objetivo de modificar ou extinguir determinada relação jurídica.

Nestes termos, a ação de adjudicação compulsória é constitutiva, pois inicialmente busca a declaração que reconhece a situação jurídica existente entre os compromissários, bem como o preenchimento dos requisitos autorizativos para a sua promoção, como a irrevogabilidade e adimplemento do valor pactuado. Na referida ação, volta-se ela para uma sentença constitutiva, “consistente, na primeira fase, em acertar a preexistência do contrato de compromisso de compra e venda apto a gerar o efeito da segunda fase, que é justamente o de realizar a declaração de vontade omitida pelo devedor” (Credie, 2004, p.33).

Assim, por deter natureza eminentemente constitutiva, a ação de adjudicação compulsória é imprescritível, podendo ser o direito do promitente comprador exercido a qualquer tempo. Apesar dos diversos julgados de tribunais estaduais que aplicam prazos prescricionais ou decadenciais para a apreciação de ações de adjudicação compulsória, nota-se que tal interpretação é equivocada e “falham na identificação da natureza da pretensão e dos aspectos basilares da diferenciação abalizada pela doutrina” (Scavone Jr., 2020, p.707).

Nesse sentido, em voto proferido em sessão de julgamento pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no REsp 1216568/MG, o Ministro Luis Felipe Salomão apontou a sujeição da ação à “regra da inegotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo”, desde que não encontre óbice pela aquisição originária por terceiros, por meio da usucapião.

Cumprido ressaltar, ainda, outra decisão emblemática do STJ, proferida no AREsp n. 2349760 e publicada em agosto de 2024, a qual reitera e pacifica o entendimento sobre a imprescritibilidade da ação, mesmo na ausência de formalização da promessa por meio de escritura pública. O direito de exigir a outorga da escritura definitiva do imóvel objeto da promessa é potestativo do promitente comprador, que visa ao cumprimento de uma obrigação de fazer juridicamente infungível e que não se extingue pelo desuso, podendo ser exercido a qualquer tempo, desde que atendidos os requisitos legais, quais sejam: (i) a existência e validade

do contrato preliminar de promessa de venda; *(ii)* o cumprimento das obrigações pelo promitente comprador; e *(iii)* a recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva.

Portanto, a ação de adjudicação compulsória, ainda que de natureza constitutiva, encontra alicerce no direito pessoal, fundamentada na obrigação de outorgar a escritura definitiva, decorrente do compromisso de compra e venda do imóvel. Embora esteja diretamente vinculada à transferência do domínio do imóvel, essa característica não desconstitui o fundamento principal da ação, que é a obrigação contratual originada da promessa de venda. Nesse sentido, Ricardo Arcoverde Credie (2004, p.39) explica:

A causa petendi; o porquê do pedido, somente versa sobre a obrigação de emitir declaração de vontade assumida no compromisso de compra e venda, e sobre o conseqüente descumprimento desta obrigação por parte do devedor, posto que o pedido é sempre o de alteração da situação jurídica preexistente mediante sentença, ou o suprimento judicial desta vontade negocial omitida.

O direito pessoal que alicerça a adjudicação compulsória é o fundamento jurídico do pedido, pois “os direitos pessoais derivam de uma relação jurídica corrente desde sua origem entre duas ou mais pessoas determinadas, das quais uma ou algumas são obrigadas a uma prestação para com uma ou outras” (Chiovenda, 2009, p.49).

Nesse viés, aduz-se que a natureza pessoal da adjudicação compulsória é suficiente para satisfazer a exigibilidade da obrigação e amparar o direito à escritura definitiva para registro do título translativo em favor do promitente comprador, sendo dispensável o registro para a sua persecução e assegurar a coercitividade para execução da obrigação derivada do vínculo contratual entre as partes.

2.3 HIPÓTESES DE CABIMENTO E A PREVISÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Em contramão ao que é usualmente explorado, existe também a possibilidade de ajuizamento de ação movida pelo promitente vendedor para obrigar o promitente comprador a receber a escritura, desde que esteja prevista no contrato cláusula responsável por estabelecer a obrigação

de o promitente comprador receber a escritura em prazo determinado depois da quitação. Nessas ocasiões, deve o promitente vendedor promover ação ordinária de obrigação de fazer cumulada com condenação de multa diária por inadimplemento, nos moldes dos arts. 300, 497, 513, 536 e 537 do Código de Processo Civil.

Até a Constituição Federal de 1967, a competência para julgar as matérias relativas à adjudicação compulsória era do Supremo Tribunal Federal, pois naquele período não existia uma instância intermediária para apreciar tais questões. Contudo, com a promulgação da Constituição Federal de 1988 e o surgimento do Superior Tribunal de Justiça, cuja finalidade é julgar matérias infraconstitucionais, a competência para julgar a adjudicação compulsória foi deslocada do STF para o STJ. Assim, a Constituição Federal de 1967 previa:

Art. 114 - Compete ao Supremo Tribunal Federal: (...) III - julgar, mediante recurso extraordinário, as causas decididas, em única ou última instância, por outros Tribunais, quando a decisão recorrida: a) contrariar dispositivo desta Constituição ou negar vigência a tratado ou lei federal; b) declarar a inconstitucionalidade de tratado ou lei federal; c) julgar válida lei ou ato do Governo local, contestado em face da Constituição ou de lei federal; d) dar à lei federal interpretação divergente da que lhe haja dado outro Tribunal ou o próprio Supremo Tribunal Federal. (BRASIL, 1967)

À época, foram editados os Enunciados de Súmula nº 167 e 168, uma vez que o órgão entendia ser necessário o registro em cartório ou a existência de cláusula contratual que obrigasse o promitente vendedor a realizar tal registro para que o compromisso de compra e venda pudesse ser objeto da ação de adjudicação compulsória, originalmente regulada pelo Decreto-Lei nº 58/1937.

Súmula nº 167 do STF Não se aplica o regime do Dl. 58, de 10.12.37, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro.

Súmula nº 168 do STF - Para os efeitos do Dl. 58, de 10.12.37, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação.

Considerando que o Código de Processo Civil vigente à época não previa, de forma expressa, a exigência do registro como requisito para a execução forçada do contrato, consolidou-se o entendimento do Supremo Tribunal Federal. A exigência do registro decorria da própria oponibilidade e publicidade conferidas pela anotação do compromisso na matrícula do imóvel, pois a adjudicação compulsória somente seria viável “por efeito da qual a anotação preventiva do contrato impede que o proprietário e o compromissário aliene o bem a terceiro” (Gomes, 1980, p. 328).

Posteriormente, no ano de 1986, foi julgado o RE 99.460, sob relatoria do Ministro Carlos Madeira, decisão que passou a admitir o registro do contrato preliminar no curso da ação de adjudicação. Tal entendimento conferiu maior segurança jurídica aos promitentes compradores que, ao firmarem compromissos de compra e venda sem cláusula que obrigasse o vendedor ao registro, enfrentavam dificuldades por parte deste para a efetivação do ato.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. A APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 167 E 413 PRESSUOE O NORMAL CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AVENÇADAS PELAS PARTES. SE O PROMITENTE VENDEDOR, QUE NÃO SE OBRIGOU AO REGISTRO DO CONTRATO, OPÕE DIFICULDADES A QUE O FAÇA O PROMITENTE COMPRADOR, RECONHECE-SE COMO REUNIDOS OS REQUISITOS LEGAIS, NO MOMENTO EM QUE ESTE CONSEGUIR SUPERÁ-LAS, AINDA QUE NO CURSO DA AÇÃO.

Todavia, apesar dos avanços interpretativos, nos casos em que o promitente comprador não possuía o registro do contrato preliminar, não lhe era possível obter tutela jurisdicional por meio da adjudicação compulsória, restando-lhe, apenas, o direito ao ressarcimento por perdas e danos.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988 e a criação do Superior Tribunal de Justiça, este passou a ser o órgão competente para julgar as controvérsias relativas às promessas de compra e venda e, por consequência, ao direito de ação de adjudicação compulsória. Desde então, o STJ editou diversos enunciados de súmula sobre o tema, dentre os quais se destacam:

Súmula nº 76 do STJ: “A falta de registro de compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”.

Súmula nº 84 do STJ: “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

Súmula nº 239 do STJ: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. (RE 99460, Relator(a): CARLOS MADEIRA, Segunda Turma, julgado em 07-02-1986, DJ 07-03-1986 PP-02841 EMENT VOL-01410-02 PP-00322)

Diante do exposto, observa-se que a evolução legislativa da adjudicação compulsória no Brasil reflete a superação de formalismos que historicamente fragilizavam os direitos e interesses do promitente comprador. Do Decreto-Lei nº 58/1937 ao Código Civil de 2002, e deste à Lei nº 14.382/2022, nota-se a constante preocupação do legislador em fortalecer a proteção do adquirente de boa-fé e assegurar a efetividade das obrigações contratuais, ainda que estas se baseiam em direitos de natureza pessoal.

As alterações jurisprudenciais, por sua vez, evidenciam o esforço dos tribunais em conciliar a rigidez formal com os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da dignidade da pessoa humana. Como conclui Fachin (2014, p. 6), “a superação do formalismo e do conceito mecânico da atividade jurisdicional implicou em travessia do juiz tradicional ao juiz funcionalista e teleológico.”

Portanto, os avanços legislativos e jurisprudenciais no campo da adjudicação compulsória são compatíveis com a evolução do direito civil brasileiro, que, cada vez mais, busca alinhar-se aos princípios constitucionais e à realidade social das relações jurídicas contemporâneas.

Nos contratos em que houve o registro, o promitente comprador, amparado pela legislação vigente, promove a adjudicação compulsória em face do promitente vendedor para, ao final, obter o registro do título translativo e adquirir a propriedade do bem. Quando procedido o registro do contrato na matrícula do imóvel, conclui-se que as partes estão diante de um “negócio jurídico perfeito e acabado. Não se trata de um contrato preliminar típico”. (Venosa, 2010, p. 1.375). Surge, portanto, uma obrigação de dar a coisa de modo que, não sendo cumprida, caberá ação de adjudicação compulsória pelo compromissário comprador, em face do promitente vendedor ou de terceiros.

Aquele que não efetuou o registro, por sua vez, “poderá ingressar com ação de obrigação de fazer, fixando o juiz um prazo razoável para que a outra parte celebre um contrato definitivo” ou como segunda opção “esgotado o prazo para que a outra parte celebre o contrato definitivo, poderá o juiz suprimir a vontade da parte inadimplente, mas com eficácia inter partes” (Tartuce, 2015, p.567).

Nos casos de ajuizamento da adjudicação compulsória judicial pela negativa do promitente vendedor em conceder a outorga da escritura definitiva, em caso de procedência do pedido, a decisão apresenta natureza substitutiva e promove a adjudicação do imóvel ao patrimônio do comprador.

Em contramão às garantias concedidas àquele que efetua o registro do instrumento contratual preliminar, quando o compromisso de compra e venda não for registrado, não há a constituição do direito real à aquisição do imóvel, sendo o negócio jurídico firmado compreendido como “um contrato preliminar com efeitos obrigacionais inter partes, gerando uma obrigação de fazer do contrato definitivo” (Tartuce, 2015, p.566).

Logo, ainda que o contrato preliminar não seja levado a registro, ele produz efeitos obrigacionais entre as partes, podendo, inclusive, ensejar o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, desde que preenchidos os requisitos legais de adimplemento integral do valor pactuado e irretratabilidade do compromisso.

Todavia, em atenção às pluralidades existentes no vasto território brasileiro, é comum que diversos contratos de promessa de compra e venda de imóveis sejam pactuados sem o devido registro, pelas mais diversas razões. Isto posto, os tribunais pátrios passaram a adotar uma interpretação extensiva do texto legal, a fim de também assegurar os direitos aos promitentes compradores que firmaram seus contratos desprovidos de registros, sendo editadas as Súmulas 84 e 239 pelo Superior Tribunal de Justiça.

Súmula 84 - É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Súmula 239 - O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Os referidos enunciados reconhecem o direito do promitente comprador decorrente da promessa, que, uma vez prejudicado pelo inadimplemento da outra parte “poderá lançar mão dos meios comuns de execução específica da obrigação de fazer, para o fim de satisfazer seu direito” (Gagliano; Pamplona Filho, 2019, p.633).

Portanto, ainda que não seja titular de direito real, o promitente comprador pode promover a adjudicação compulsória como uma demanda de natureza obrigacional, sendo ressarcido materialmente com perdas e danos diante apenas da impossibilidade do cumprimento da obrigação principal de outorga da escritura definitiva.

A partir da leitura dos arts. 1.417 e 1.418 do CC, havia a compreensão de que somente os promitentes compradores, titulares do direito real à aquisição de propriedade poderiam promover a adjudicação compulsória. Entretanto, com a edição da Súmula nº 239 do STJ foi pacificado uma nova interpretação em que o promitente comprador que não efetuou o registro também pode promover a adjudicação compulsória quando exercida em face do promitente vendedor, ocasião em que, poderá “apenas responsabilizar o promitente vendedor patrimonialmente, sem poder reivindicar sua propriedade caso o promitente vendedor tenha outorgado a escritura à terceiro que fez o registro nos termos do art. 1.227, do Código Civil” (Scavone Jr., 2020, p. 669).

Essa interpretação de possibilidade de adjudicação compulsória pelo promitente comprador que não efetuou o registro retroalimenta a limitação pessoal da obrigação estabelecida entre as partes. A ausência de registro impede, ainda, a oponibilidade do contrato à terceiros, como já

demonstrado. No entanto, havendo o registro, no caso em que o promitente comprador alienou o bem para terceiro cabe a adjudicação compulsória contra ambos em litisconsórcio necessário, em razão da publicidade conferida pelo registro do compromisso na matrícula do imóvel.

É cristalino, portanto, que nos casos em que o promitente comprador efetuou o registro do contrato, a ação de adjudicação compulsória tem como lastro teórico a defesa do direito real à aquisição da propriedade e a promoção da segurança jurídica. Nos casos em que a adjudicação é promovida por aquele que não efetuou o registro, sua fundamentação encontra alicerce na execução específica das obrigações, pois “hoje, somente no caso de impossibilidade da execução in natura que o credor se verá forçado a contentar com a indenização das perdas e danos” (Theodoro Jr., 1998, p.11).

Trata-se de avanço interpretativo que promove o melhor atendimento às vontades dos contratantes, de modo que “a execução específica das obrigações se constitui na mais séria expressão do contrato, na afirmação social de sua eficácia, consubstanciada na velha e sempre atual parêmia: *pacta sunt servanda*” (Moura, 1987, p.319).

A ação de adjudicação compulsória exige, como já explorado, condições específicas para o seu ajuizamento, como a irretratabilidade do contrato, o pagamento do valor ajustado pelo promitente comprador e a recusa do promitente vendedor a outorga da escritura pública definitiva. “O registro seria, apenas, mais uma garantia do promitente comprador, que teria assegurada a propriedade contra futura alienação do promitente vendedor para terceiros em face do direito real oponível erga omnes” (Scavone Jr., p. 711, 2020)

Com o decorrer do tempo, a discussão sobre a possibilidade de adjudicação compulsória pelo promitente comprador não titular de direito real foi pacificada com a edição da Súmula nº239 do STJ e acolhimento do posicionamento nos tribunais brasileiros. Ocorre que, nas hipóteses em que o promitente vendedor não é o titular do domínio do imóvel, ou quando a outorga da escritura definitiva dependa de providências prévias ao procedimento de regularização, a adjudicação compulsória não se apresenta como a via adequada, sendo a solução “a indenização por perdas e danos ou o do caminho da usucapião, se preenchidos os requisitos de dispositivos legais próprios” (Rizzardo, 2007, p.1.007).

Com movimento de desjudicialização e tentativa de desafogar o judiciário e combate à morosidade na solução de conflitos, foi promulgada a Lei nº 14.382/2022 que altera a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) com a edição do art. 216-B.

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
§ 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

A novidade legislativa tem como um dos grandes marcos a normatização da adjudicação compulsória extrajudicial, promovendo a descentralização na resolução de demandas a partir do uso de serviços registrares e notariais, tratando-se de “uma via célere e dotada de segurança jurídica para acampar tal possibilidade” (Del Guércio Neto; Del Guércio, 2017, p.95)

A adjudicação compulsória extrajudicial, para além da promessa de celeridade, é marcada pela busca de viabilizar a constituição do direito de propriedade independente do processo judicial, a partir de um procedimento administrativo a ser realizado diretamente perante o Registro de Imóveis competente.

Nota-se, desse modo, que o procedimento extrajudicial dispõe de aspectos positivos que alcançam desde o comprador individual que firma o contrato de promessa de compra e venda para adquirir o imóvel que virá a ser sua moradia, até “o mercado imobiliário, a economia do país e o sistema tributário, pois foram implementados relevantes possibilidades procedimentais, com uma maior flexibilização para a regularização imobiliária junto aos cartórios” (Cyrino, 2023).

Todavia, a despeito das inúmeras vantagens observadas com o avanço legislativo sobre o tema e possibilidade de realização do procedimento extrajudicial, a novidade trouxe algumas dúvidas no que diz respeito a sua aplicabilidade prática e efetividade, resultando na publicação do Provimento nº150/2023 do CNJ responsável por regulamentar a adjudicação compulsória extrajudicial.

3 O PROVIMENTO Nº 150/2023 DO CNJ E SEUS IMPACTOS NA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória extrajudicial surgiu como um importante instrumento de regularização imobiliária, especialmente após a inserção do artigo 216-B na Lei de Registros Públicos pela Lei nº 14.382/2022. Sua regulamentação pelo Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) conferiu segurança jurídica ao procedimento, permitindo que promissários compradores possam buscar a propriedade plena do imóvel diretamente pelas serventias extrajudiciais, sem necessidade de recorrer ao Poder Judiciário.

Essa normatização detalhou cada etapa do procedimento, estabelecendo critérios objetivos para sua efetivação e padronizando sua aplicação em âmbito nacional. A medida visa assegurar a previsibilidade e a uniformidade dos atos praticados por tabeliães e registradores, fortalecendo a confiança no sistema extrajudicial e promovendo o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelas partes.

Neste capítulo, serão apresentados os principais aspectos do procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, com destaque para suas fases, os requisitos documentais, a atuação dos notários e registradores e os cuidados legais necessários para a formalização da transferência de propriedade. Trata-se de um exame essencial para compreender a funcionalidade prática do instituto e os avanços proporcionados pela atuação normativa do CNJ.

3.1 O MOVIMENTO DE DESJUDICIALIZAÇÃO E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Nas últimas décadas, verifica-se no ordenamento jurídico brasileiro uma crescente valorização dos mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos e de efetivação de direitos, fenômeno conhecido como desjudicialização. Esse movimento visa racionalizar o acesso à justiça, bem como reduzir a sobrecarga do Poder Judiciário e ampliar a efetividade da tutela de direitos disponíveis, especialmente no âmbito das relações privadas de natureza patrimonial.

Sob essa perspectiva, a desburocratização surge em busca de simplificar procedimentos e substituir formalismos excessivos por soluções mais céleres mantendo a segurança jurídica.

Ambas as tendências podem se manifestar por meio da ampliação do uso de instrumentos administrativos, como os serviços notariais e de registro, para a prática de atos que, até então, estavam restritos à esfera judicial.

A adjudicação compulsória extrajudicial apresenta-se como uma das expressões mais recentes desse novo modelo. A partir da promulgação da Lei nº 14.382/2022, tornou-se possível formalizar a transferência da propriedade diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis, sem necessidade de intervenção judicial, desde que preenchidos os requisitos legais. Tal inovação vai de encontro à cultura de judicialização do direito brasileiro e acompanha uma nova fase no exercício e reconhecimento da propriedade imobiliária, perspectiva já apresentada pela Lei n. 13.465/2017 que regula a possibilidade de promover a usucapião na forma extrajudicial.

Com isso, notários e registradores passam a exercer um papel mais ativo, sendo responsáveis por analisar e aplicar a legislação aos casos concretos em atenção à promoção da segurança jurídica. A ampliação de atribuições na via administrativa atende a uma demanda social crescente por soluções mais ágeis e menos onerosas, compatíveis com a realidade de uma sociedade que busca eficiência, autonomia e efetividade na proteção de seus direitos.

Humberto Lima de Lucena Filho (2012, p.4) aponta que o sistema judicial brasileiro está passando por uma crise por ser incapaz de atender de forma integral os interesses dos cidadãos, tendo como uma de suas principais razões a cultura de litigância que afoga os tribunais. O alto número de processos judiciais iniciados todos os dias no país, põe em xeque a celeridade e efetividade jurisdicional, de modo que a morosidade do sistema fulmina cada vez mais a sua credibilidade.

O relatório do “Justiça em Números”, publicado pelo Conselho Nacional de Justiça em 2024, indica que, em média, existem aproximadamente 84 milhões de processos em tramitação em todo o poder judiciário até o ano de 2023, sendo mais de 80% na Justiça Estadual, chegando a 35 milhões de novos casos, um aumento de quase 9,5% em relação ao ano anterior. Assim, fica demonstrado o cenário de abarrotamento de demandas no judiciário, na medida em que “não existe nenhum Judiciário no mundo com o volume de litigiosidade que o Brasil tem”, conforme ponderou o Ministro Luís Roberto Barroso na abertura da 2ª Sessão Extraordinária de 2024 ocorrida em 28 de maio de 2024.

Historicamente, o sistema processual brasileiro adotou uma lógica de uniformização, tratando de forma padronizada conflitos com naturezas e complexidades distintas, o que, por muitas vezes, se mostrou inadequado. Nesse sentido, como destacam Fredie Didier Júnior e Hermes Zaneti Júnior (2017, p. 35-66), com a elaboração do Novo Código de Processo Civil de 2015, o processo civil passou por uma transformação significativa. A justiça estatal centralizada na figura do juiz deixou de ser o único meio legítimo de resolução de conflitos, pois “migramos da tutela processual, como fim em si mesma, para a tutela dos direitos, como finalidade do processo”.

Luciana Yeugn (2010, p. 51), por sua vez, ressalta que o problema da centralização das demandas apenas no judiciário não está limitado ao quesito da celeridade, de modo que é preciso jogar luz a outras questões que surgem em decorrência do alto volume de ações judiciais. A morosidade na solução de litígios tem como uma de suas principais consequências, para além da inefetividade da tutela do direito das partes, a alta produção de custos que recaem não somente sobre os litigantes, como também sobre o Estado que ao final os repassa para os cidadãos que arcam com a manutenção do judiciário.

Nesse sentido, a criação de figuras como o conciliador e o mediador reflete o esforço do legislador em dinamizar o sistema processual e retirar da via judicial demandas que podem ser solucionadas consensualmente. Como observam Priscilla Lemos Queiroz Cappelletti e Maria Goretti de Assis Laier (2015, p. 119), trata-se de um movimento que busca desjudicializar lides desnecessárias, tornando a prestação de justiça mais eficiente e acessível.

A via extrajudicial deve, portanto, ser compreendida também como instrumento de efetivação do acesso à justiça. De acordo com Mauro Cappelletti e Bryant Garth (1988, p. 12), esse acesso não se limita à possibilidade de recorrer ao Judiciário, mas abrange a efetividade da prestação jurisdicional e a democratização do sistema de justiça.

Nesse contexto de transformação, merecem destaque a Lei nº 9.514/1997 que previu a execução extrajudicial na alienação fiduciária de bens imóveis; a Lei nº 10.931/2004 que regula a retificação de área extrajudicial, bem como a Lei nº 11.441/2007, que marcou a ampliação das atribuições das serventias extrajudiciais, ao permitir a realização de inventários, divórcios consensuais e partilhas por escritura pública. Esses marcos normativos consolidaram o espaço

das serventias como alternativa legítima e eficiente ao Judiciário na resolução de conflitos, especialmente quando envolvem questões de natureza patrimonial.

Reconhecida a morosidade do sistema e em busca de estimular a inovação no Poder Judiciário, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) em 2020 trouxe a Meta 9 voltada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030. Trata-se de ação do CNJ que tem como escopo “melhorar a gestão dos dados judiciários, aumentar a transparência dos resultados de impacto e promover a integração com dados de outras fontes extrajudiciais, com vistas à prevenção ou desjudicialização” (CNJ, 2020).

Em pesquisa realizada por Pedro Henrique Maciel Freires e Jânio Taveira Domingos (2023, p. 94), com base em dados da Vara Única e das Serventias Extrajudiciais da Comarca de Assaré/CE entre 2018 e outubro de 2022, foi verificada a eficácia da via extrajudicial na solução de litígios. O levantamento apontou que os procedimentos administrativos apresentaram tempo médio de conclusão de três meses, enquanto diversos processos ajuizados em 2018 ainda permaneciam em tramitação ao final do período da pesquisa. Dessa forma, conclusivamente, para além da economia com as despesas processuais, destacou-se a significativa redução da sobrecarga do Judiciário e celeridade na tutela dos interesses dos jurisdicionados que recorreram à via extrajudicial.

Ainda, em estudo feito pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) no ano de 2022, junto aos cartórios extrajudiciais de todo o país, o instituto da adjudicação compulsória extrajudicial tem ganhado espaço, sendo amplamente utilizado para a solução de conflitos patrimoniais, familiares e sucessórios, com um índice de satisfação de 92% entre os usuários (IPEA, 2022).

Logo, o instituto da adjudicação compulsória extrajudicial trazido pela Lei n. 14.382/2022 é uma das formas de desjudicialização das demandas imobiliárias (Da Silva, 2025, p.4). Agenor Elias de Melo Neto (2023, p. 36-62) assevera que o procedimento extrajudicial permite que as partes optem pela adoção de procedimento personalizado, adaptando-se às suas necessidades e peculiaridades do caso concreto, evitando os desgastes emocionais em decorrência da hostilidade e tensão presente em litígios judiciais.

A partir do que aduzem Eduardo Calais Pereira, Leandro Augusto Neves Corrêa e Rafael Vitelli Dipieri (2023, p.02), pode-se concluir que o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial incorpora uma nova ferramenta ao exercício de direito dos cidadãos os serviços dos cartórios extrajudiciais brasileiros, potencializando a prestação do serviço público por meio da capilaridade dos delegatários de serviços extrajudiciais, sem que se perca a segurança jurídica desenhada pelo tecido normativo pátrio, de modo a promover o acesso à justiça através da desjudicialização.

No que concerne ao procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, “as serventias extrajudiciais e o sistema do fôlio real apresentam de vital importância para a segurança jurídica e publicidade dos direitos reais, contribuindo para a pacificação social” (Acioly, 2025, p. 253).

Nos termos do art. 3º da Lei 8.935/95, os notários e registradores, “são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”, de modo que, a partir do ingresso nos cargos por concurso público e prova de títulos, exercem serviço qualificado, garantindo publicidade, autenticidade segurança jurídica e eficácia dos atos praticados, conforme determinado no art. 1º do referido diploma legal.

Para Ricardo Henry Marques Dip (2017, p. 38-39), a segurança jurídica atribuída à presunção de veracidade do registro imobiliário está relacionada aos efeitos pessoais e subjetivos advindos do registro que faz os sujeitos conceberem que o registro custodia relações jurídicas e não permitirá vicissitudes que as prejudique, salvo com o consentimento de seus beneficiários inscritos ou mediante processos regulares com sua vocação e possível defesa.

O princípio da fé pública atribuído aos atos dos registradores e notários ganha contornos importantes diante do novo instrumento de regularização imobiliária, na medida em que é a “confiança e a presunção de veracidade que a lei atribui aos notários (e outros agentes públicos) no que concerne à verificação ou atestação de fatos, atos e contratos ocorridos ou produzidos em sua presença ou em sua participação” (Loureiro, 2017, p. 1.022).

A garantia estatal atribuída aos fatos declarados pelos notários gera a presunção de veracidade e autenticidade, sendo dispensada a produção de prova, conforme estabelecem os arts. 374 e 405 do CPC. Vejamos:

Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

- I- notórios;
 - II- afirmados por uma parte e confessados pela parte contrária; III- admitidos no processo como incontrovertidos;
 - IV- em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.
- Art. 405. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença. (BRASIL, 2015)

Embora os serviços notariais e de registro sejam exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público, conforme estabelece o art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, eles integram o conjunto de atividades do Estado, uma vez que se trata de serviços de titularidade pública. Nesse sentido, Ricardo Dip (2003, p. 184) destaca que tais serviços fazem parte do complexo de atividades do Poder Público.

Os notários e registradores são profissionais do direito dotados de fé pública, sendo responsáveis por autenticar, registrar e, frequentemente, orientar juridicamente as partes envolvidas. Embora exerçam suas funções de forma independente, sem vínculo direto com os poderes do Estado, assumem responsabilidade pelos atos que praticam, visando o cumprimento rigoroso da legislação, assegurando eficiência e segurança jurídica nos serviços prestados. Além disso, estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário, conforme previsto na legislação vigente.

Dessa forma, com a disseminação do fenômeno da desjudicialização e a ampliação das competências atribuídas a notários e registradores, as serventias extrajudiciais passaram a colaborar na facilitação da vida em sociedade e até mesmo a fomentar o desenvolvimento econômico do país (Kumpel; Pongeluppi, 2016, p. 3). Nessa perspectiva Carolina Ranzolin Nerbass, Bernardo Chezzi e Fernanda de Freitas Leitão (2022), explicam que a adjudicação compulsória extrajudicial:

É mais uma opção segura ao cidadão brasileiro para regularizar o direito à casa própria, servindo como instrumento efetivo, inclusive ao mercado imobiliário, seja com relação ao estoque de unidades em nome ainda do empreendedor, seja para melhor circulação de riquezas pelo ingresso do bem na economia formal e a sua plena disponibilidade, em tempo muito menor do que o de um processo judicial.

Isso se evidencia na prática, pois a segurança jurídica e a celeridade proporcionadas pela via extrajudicial incentivam a formalização de negócios imobiliários, como promessas de compra e venda, mesmo que por meio de contratos particulares.

3.2 A NORMATIZAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E O PROVIMENTO Nº150/2023 DO CNJ

O instrumento da adjudicação compulsória surge com a nova previsão legislativa trazida pela Lei nº 14.382/2022 que editou a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) a partir do implemento do art. 216-B. A Lei nº 14.382/2022 advém da Medida Provisória 1.085/2021 conhecida como “MP dos Cartórios”, conforme expõe Alexandre Nunes de Moraes e Rodrigo Arantes de Carvalho (2022), sendo responsável pela consolidação da unificação dos registros cartoriais, com inovações para o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), modernizando seus procedimentos.

O SERP, ponto central da Lei, atua como plataforma de registros online de modo que, ao integrar o banco de dados dos sistemas cartoriais, maximiza a acessibilidade aos serviços cartoriais, bem como promove a atualização e simplificação dos processos relacionados aos registros públicos e atos e negócios jurídicos, inclusive de incorporações imobiliárias, nos termos do que prevê o art. 1º da Lei nº 14.382/2022.

Dessa forma, a promulgação da nova lei, como já explorado anteriormente, representa um dos maiores saltos legislativos no que diz respeito ao Registro de Imóveis, marcado pela veia desburocratizante, trazendo novas alternativas para a regularização imobiliária e introduzindo medidas destinadas a sofisticar o cenário de negócios imobiliários no país (Castro; Araújo Filho; Santos Jr., 2023, p. 94).

Acerca da novidade legislativa, a Felipe Probst Werner (2023, p.4) pontuou que:

Ocorre que após a edição da supramencionada lei federal verificou-se alguns pontos que poderiam ser interpretados de forma divergente entre registros imobiliários e tabelionatos. Dentre os principais, cito a notificação para constituição do promitente vendedor em mora e a prova do efetivo pagamento do preço por parte do promitente comprador.

Ao incorporar o art. 216-B à Lei nº 6.015/73, o legislador se limitou a trazer, para além da possibilidade de promover a adjudicação compulsória pela via extrajudicial no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, os legitimados para o requerimento, a competência e os documentos necessários para protocolo do pedido, deixando, todavia, se de aprofundar quanto às nuances procedimentais e exigências formais para a efetivação do direito perseguido.

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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 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:

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

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;

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;

IV - 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;

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI - procuração com poderes específicos.

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. (BRASIL, 2022)

Após previsão genérica do instituto pela Lei nº 14.382/2022, verificou-se que alguns pontos poderiam ser interpretados de forma divergente entre os registradores imobiliários e os tabelionatos, em especial acerca da (i) notificação para constituição do promitente vendedor em mora e (ii) a prova do efetivo pagamento do preço pelo promitente comprador (Werner, 2023, p. 3).

Logo, a simples disposição legal trazida com a Lei nº 14.382/2022 acerca da possibilidade de promoção da adjudicação compulsória pela via extrajudicial não foi suficiente para delimitar e gerenciar o procedimento especial criado junto às serventias extrajudiciais. Nesse viés, Christiano Cassettari e Marcos Costa Salomão (2023, p. 449) explicam que seria necessário o

desenvolvimento doutrinário e análise jurisprudencial para que, com o passar do tempo e por meio de ajustes necessário para a sua aplicação, a prática da adjudicação compulsória extrajudicial fosse aprimorada.

Visto isso, em resposta à dissintonia interpretativa sobre a forma de aplicação do instituto, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 150/2023, o qual traz consigo as diretrizes procedimentais da regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial, de modo a estabelecer uma padronização para a realização do procedimento.

A normatização do procedimento extrajudicial do instituto resolveu questões inicialmente controversas. Para a primeira situação em discussão sobre a notificação para constituição do promitente vendedor em mora, o Provimento nº 150/2023 do CNJ consignou em seu art. 440-G, IV que a prova do inadimplemento do promitente vendedor que deve constar em ata notarial diz respeito às providências que deveriam ter sido tomadas pelo requerido do procedimento para a transmissão de propriedade e foram inadimplidas, que não deve ser confundida com a prova do inadimplemento trazida pelo art. 216, §1º, II da Lei nº 6.015/73, a qual serve de prova de quitação pelo promitente comprador.

Quanto ao segundo dilema interpretativo, o Provimento trouxe o art. 440-G, §6º que apresenta o rol exemplificativo de quais fatos e documentos são admitidos como prova de quitação na ata notarial, especialmente a partir do reconhecimento de mensagens eletrônicas em que se declare e reconheça que o pagamento foi efetuado. Nesses termos, conforme aponta Felipe Probst Werner (2023, p. 6), a positivação desse meio de prova de quitação:

Trata-se de relevante e moderna possibilidade conferida às partes envolvidas na promessa de compra e venda porque, salvo melhor juízo, viabiliza a comprovação quitação de forma célere e simplificada quando, por exemplo, um contratante notifica o outro para que aquele lhe outorgue a quitação e permanece a parte contrária inerte.

Ainda, o Provimento nº150/2023 do CNJ, enquanto responsável pela implementação do art. 440 do Código Nacional de Normas (CNN), promoveu o detalhamento do procedimento e apresentação de aspectos não desenvolvidos ou sequer mencionados no art.216-B trazido pela Lei nº 14.382/2022, a saber a possibilidade de o requerente legitimado cumular pedidos referentes a imóveis diversos. Vejamos a redação:

Art. 440-D. O requerente poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que, cumulativamente:

- I – todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo escritório de registro de imóveis;
- II – haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e
- III – da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo. (Conselho Nacional de Justiça, 2023)

Outra questão controversa entre os aplicadores do direito, registradores e tabeliães, solucionada pelo Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), refere-se à possibilidade de dispensa da ata notarial como meio de prova para a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicial.

A discussão intensificou-se quando, durante a conversão da Medida Provisória nº 1.805/2021 na Lei nº 14.382/2022, a obrigatoriedade da ata notarial para o requerimento do processamento da adjudicação compulsória extrajudicial foi vetada pelo Presidente da República. Posteriormente, em 22 de dezembro de 2022, o Congresso Nacional derrubou o veto presidencial, restabelecendo a redação original do art. 216-B, §1º, III, da Lei nº 6.015/1973.

Inicialmente, a professora Maria da Graça de Moraes Bittencourt Campagnolo (2023, p. 2) argumentou que a obrigatoriedade da lavratura de ata notarial para instruir o requerimento inicial ao registrador de imóveis acarretaria maiores custos de transação, criando obstáculos à operabilidade do procedimento e reduzindo a eficácia pretendida pelo legislador na Lei nº 14.382/2022.

Contudo, além da presunção de veracidade conferida à ata notarial, esta constitui um meio de prova multifacetado, dotado de segurança jurídica e isento de juízo de valor, uma vez que “o notário não narra o fato conforme a vontade do requerente; pelo contrário, deverá ser absolutamente imparcial na narração, sendo fiel ao que está presenciando, pois é exatamente em razão da imparcialidade que a ata notarial tem sua força probante reconhecida por lei” (Boczar; Londe; Chagas; Assumpção, 2021, p. 75).

Assim, a exigência de lavratura de ata notarial perante o tabelionato de notas não se apresenta como desnecessária ou burocratizante, tampouco prejudica a regularização imobiliária por onerar o requerente. Embora a principal característica do procedimento extrajudicial seja a busca pela desburocratização e celeridade na resolução de conflitos, a segurança jurídica dos atos praticados nas serventias extrajudiciais é elemento inegociável e inafastável, não devendo ser “barganhada por economia, uma vez que a mitigação da segurança jurídica acaba, por muitas

vezes, gerando maiores prejuízos onde a economia será o fator menos importante” (Lopes, 2023).

Sobre o tema, o Provimento nº 150/2023 do CNJ assume protagonismo ao detalhar a forma como a ata notarial deve ser lavrada, por tabelião de notas escolhido pelo requerente, salvo se for necessário realizar diligências no local do imóvel, conforme disposto no art. 440-G do Código Nacional de Normas e no art. 8º da Lei de Registros Públicos.

A edição do Provimento nº 150/2023 do CNJ reforça a segurança jurídica conferida ao requerente, ao estabelecer parâmetros objetivos para a prática dos atos e descrever o procedimento, reduzindo o grau de discricionariedade e subjetividade.

Dessa forma, observa-se que a normatização promovida pelo Conselho Nacional de Justiça buscou detalhar minuciosamente o procedimento que, anteriormente, sob a égide da Lei nº 6.015/1973, permitia interpretações diversas e resultava em falta de uniformidade. Conforme destaca Flávio Tartuce (2024, p. 1508), o provimento visou conferir certeza, segurança e estabilidade ao instituto, contribuindo para o fortalecimento da atividade extrajudicial ao desburocratizar o Direito Civil.

3.3 O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL PARA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Para regulamentar e uniformizar o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial em todo o território nacional, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 150/2023, incorporado ao Provimento nº 149/2023. Esse provimento detalha as etapas do procedimento e os requisitos que devem ser observados pelos cartórios de registro de imóveis para o processamento do pedido, garantindo maior segurança jurídica e celeridade na regularização imobiliária.

Na mesma data de publicação do Provimento nº 150/2023 do CNJ, em 15 de setembro de 2023, a Corregedoria - Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul publicou o Provimento nº 29/2023 que regulamenta o procedimento registral de adjudicação compulsória de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, cessão ou de promessa de cessão quitadas

e as atas notariais, orientando sobre a cobrança que emolumentos, sendo utilizada como referência por diversas serventias extrajudiciais localizadas em todos os estados brasileiros.

O procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória é dividido em seis fases. A primeira fase diz respeito à faculdade concedida ao tabelião para instaurar o procedimento de conciliação e mediação antes da lavratura da ata notarial, na forma do art. 440-G, §8º, CNN (Conselho Nacional de Justiça, 2023). A opção trazida com a edição do provimento nº150/2023 do CNJ ratifica a essência desjudicializante e desburocratizante do instituto, vez que, mesmo na via extrajudicial, é concedido às partes a oportunidade de resolverem a situação de forma consensual, contribuindo com efetivação do negócio preliminar celebrado, de forma célere e com ainda menos gastos.

No caso de êxito na tratativa consensual, será lavrada a Escritura Pública de Efetivação da compra e venda, na forma do art. 440-B, CNN, sendo extinto o procedimento extrajudicial. Todavia, caso seja infrutífera a tentativa de autocomposição, dar-se-á prosseguimento à lavratura de ata notarial, elemento imprescindível para a instrução do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial.

Na segunda fase, como prevê o art. 216-B, III da Lei nº 6.015/1973, compete ao tabelião de notas a escolha do requerente a lavratura da ata notarial. Visto isso, com a edição do Provimento nº 150/2023 do CNJ, caiu por terra a discussão acerca de qual seria o tabelionato competente, na medida em que o requerente pode optar por qualquer tabelionato do país, independentemente de qual seja o domicílio das partes ou do lugar de situação do imóvel objeto do contrato preliminar, salvo quando for necessário a realização de diligências no local do imóvel ou no caso de ata notarial eletrônica, em respeito ao art. 303 do Provimento 149/2023 do CNJ.

Uma vez designado o tabelionato de notas, faz-se necessário observar os requisitos acerca de quais informações obrigatoriamente deverão constar na ata notarial, para que esta seja admitida para o processamento extrajudicial da adjudicação. Nesse sentido, a fim de manter a uniformização do procedimento em todo o território nacional, foi estabelecido o rol taxativo de informações que devem ser completadas em ata, vejamos a redação do art. 440 G trazido pelo Provimento nº 150/2023 do CNJ ao CNN (Conselho Nacional de Justiça, 2023):

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.

Sob essa perspectiva, a partir da leitura do inciso I do referido artigo, verifica-se que para a lavratura da ata notarial é necessário que o imóvel objeto da transferência definitiva de propriedade apresente número de matrícula, caso contrário o procedimento deve ser levado para a via judicial.

Os parágrafos seguintes indicam que na ata notarial deve conter também a indicação de que esta não tem valor de título de propriedade, podendo, ainda, ser aproveitada em eventual demanda judicial, bem como trazem os limites para a identificação do imóvel, apontam que a ata pode conter imagens, gravações, sons e depoimento de testemunhas para melhor identificação do imóvel.

Ainda, em casos de falta de prova formal de quitação do preço da promessa de compra e venda, o Provimento nº 150/2023 do CNJ indicou outros fatos e documentos hábeis para fazer prova da quitação, estando descritos, em um rol exemplificativo, nos incisos do §6º do art. 440-G, do CNN (Conselho Nacional de Justiça, 2023).

Outro ponto relevante, abordado com a normatização do tema pelo CNJ, diz respeito aos emolumentos para a lavratura da ata, vez que, de acordo com o art. 440-AM do CNN (Conselho Nacional de Justiça, 2023), a “elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma da cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e registro”. Portanto, uma vez efetuado o pagamento para a lavratura da ata notarial e atendidos os requisitos normativos, o requerente segue para a terceira fase do procedimento.

A terceira fase, por sua vez, corresponde ao requerimento inicial ao Registro de Imóveis e o seu protocolo, que deve ocorrer na circunscrição da atual situação do imóvel, como prevê o art. 440-E, CNN (Conselho Nacional de Justiça, 2023). Inicialmente, merece destaque os requisitos necessários para o protocolo do pedido perante o Cartório de Registro de Imóveis, a saber: (i) a legitimidade do requerente; (ii) o acompanhamento por advogado ou defensor público; (iii) a apresentação do rol de documentos listados nos incisos do §1º do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973.

O §1º do art. 216-B da Lei de Registros Públicos prevê expressamente que são legitimados para requerer o procedimento na via extrajudicial o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitente cessionários ou seus sucessores, bem como o promitente comprador. Assim, podem promover o pedido de processamento da adjudicação compulsória extrajudicial qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B do CNN, bem como seus cedentes, cessionários e respectivos sucessores, conforme disposto no art. 440-C do CNN.

No que diz respeito à capacidade civil do requerente e requerido para que figurem os polos no procedimento administrativo, ante a ausência de qualquer disposição normativa em sentido contrário, entende-se que o incapaz, mediante representação ou assistência, pode promover a adjudicação compulsória pela via extrajudicial, na medida em que, uma vez autorizado a prática de atos da vida civil quando representado, também tem o direito de buscar a execução específica do contrato.

O legislador, ao conceder a via administrativa para o processamento da adjudicação compulsória, exigiu que o solicitante esteja acompanhado de um advogado, tendo a interpretação expansiva abarcado a atuação do defensor público, em razão de seu papel essencial enquanto auxiliar da justiça.

Tendo em vista o rigor no processamento do instituto e complexidade procedimental, nos termos do art. 216-B, §1º da LRP e o art. 440-C, p. único do CNN, a mera capacidade postulatória do requerente é insuficiente, ao passo que é exigida a constituição de advogado ou defensor público por procuração com poderes específicos, elemento que, diante da profissionalização garante a eficiência do serviço, reduzindo as chances de notas indeferitórias

por inadequação procedimental, de modo a potencializar a assertividade na instrução do pedido.

Os incisos do §1º, do art. 216-B, da LRP, por sua vez, constituem o rol documental exigido para o recebimento do pedido pelo registrador. O inciso I trata da apresentação do justo título, que pode ser tanto a promessa de compra e venda, ou de cessão ou outro instrumento que comprove a sucessão. Nessa ocasião, Christiano Cassettari e Marcos Costa Salomão (2023, p. 448) apontam que ainda fica sob responsabilidade do registrador conceder autorização por escrito, detalhando os documentos apresentados como prova de título para o requerimento do processamento do instituto, bem como as razões para o acolhimento.

Nos termos do art. 440-L do CNN, o requerimento inicial deve atender, no que couber, aos requisitos essenciais da petição inicial trazidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil, dando destaque a identificação e endereço do requerente e do requerido; à descrição do imóvel; ao históricos de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades; à declaração do requerente de que não pende processo judicial que não possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de noventa dias; os pedidos de notificação do requerido e deferimento da adjudicação e lavratura do registro para a transferência definitiva da propriedade.

Dada a instrução do requerimento inicial com a ata notarial e pelo instrumento que se funda a adjudicação compulsória, com o protocolo físico ou exclusivamente eletrônico pelo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, ocorrerá a prenotação do requerimento em que os efeitos se prorrogaram até o deferimento ou rejeição do pedido, ou até mesmo por extinção do procedimento por inércia do requerente, como determina o parágrafo único, do art. 440-K, CNN, e supera a regra geral de validade limitada de 30 dias dos efeitos da prenotação trazida pelo art. 188 da LRP.

Uma vez analisados os documentos apresentados pelo requerente, no caso do estudo, a promessa de compra e venda, e constatada a validade e exectoriedade do título, inexistentes vícios e ausente a cláusula de arrendimento, nos moldes do art. 440 -B do CNN, o inciso II, por sua vez, aponta a necessidade da comprovação do inadimplemento da parte requerida, caracterizada pela não celebração do título de transmissão de propriedade, que será constituída em mora após o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega da notificação

extrajudicial encaminhada pelos correios com aviso de recebimento, vista a previsão do art. 440-T do CNN.

A notificação extrajudicial expedida pelo registrador compõe a quarta etapa do procedimento, de modo que, para além de dar ciência ao requerente do processamento da adjudicação compulsória, dará publicidade à demanda. Assim como a ata notarial que instrui o pedido da adjudicação compulsória, o art. 440-S do CNN prevê que carta de notificação deverá conter as seguintes informações:

Art. 440-S. A notificação conterá:

I – a identificação do imóvel;

II – o nome e a qualificação do requerente e do requerido;

III – a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:

a) anua à transmissão da propriedade; ou

b) impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;

IV – a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;

V – instruções sobre a forma de apresentação da impugnação. (BRASIL, 2023)

Sob essa perspectiva, se o requerido for pessoa jurídica, a notificação é válida quando entregue a quem detenha poderes de gerência, administração geral ou ao funcionário responsável por correspondência (art. 440-U do CNN). No caso de pessoa jurídica extinta, deve ser enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido; se esses estiverem ausentes, o envio será feito por edital (§ 1º e § 2º).

Quando a lei exige o consentimento do cônjuge ou companheiro, estes também devem ser notificados, na forma do art. 440-P, CNN. Em condomínios edilícios ou conjuntos que exigem controle de acesso, a entrega ao funcionário encarregado da correspondência é suficiente (art. 440-V). Se o requerido faleceu, a notificação pode ser direcionada aos herdeiros legais (com comprovação de qualidade, óbito e ausência de inventário) ou, se existir inventário, ao inventariante (art. 440-W).

Uma vez recebida a notificação, o promitente vendedor pode se opor ao pedido apresentando impugnação ou anuir em outorgar a escritura definitiva do imóvel, hipótese em que o procedimento será cessado para que seja lavrada a escritura de compra e venda. Todavia, decorridos quinze dias úteis sem resposta da parte notificada, considera-se caracterizado o inadimplemento, e o registrador formaliza essa situação por meio de certificação.

Assim, o art. 440-AF, CNN prevê que não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial de registro de imóveis, dentro do prazo de dez dias úteis, deferirá o pedido, em nota fundamentada com a formalização do título por meio de Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

Expedida a Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial, dá-se início à penúltima fase, o art. 440-AL do CNN prevê que o requerente será notificado para retirar a Carta e providenciar o pagamento do ITBI que deverá ser apresentado em cinco dias úteis, podendo, ainda, ser sobrestado caso comprovada a impossibilidade de cumprimento no prazo estabelecido.

Por fim, cumpridas todas as exigências das etapas anteriores, nos termos do art. 440-AL, CNN é deferido o registro do domínio em nome do requerente, servindo de título o referido despacho junto com a ata notarial o requerimento e a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão e a Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial (§3º do artigo 216-B da LRP).

Ao estruturar de forma minuciosa as etapas, os documentos exigidos e os papéis dos envolvidos, o Conselho Nacional de Justiça, por meio do Provimento nº 150/2023, fortalece a segurança jurídica e amplia o acesso à efetivação do direito de propriedade de maneira célere. Trata-se, portanto, de um reflexo concreto da modernização das atribuições do sistema registral, que, ao valorizar a via administrativa, contribui para um Judiciário menos sobrecarregado e para uma regularização imobiliária mais ágil (Da Luz, 2023, p. 01).

4. DA (IM) POSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

A adjudicação compulsória extrajudicial, instituída pela Lei nº 14.382/2022 e regulamentada pelo Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça, constitui instrumento relevante no processo de desjudicialização da regularização da propriedade imobiliária. A sua aplicação aos contratos de promessa de compra e venda, no entanto, tem levantado debates jurídicos relevantes quanto à sua viabilidade, diante de questões como a existência de ordens de indisponibilidade sobre o imóvel e a prescrição da pretensão de cobrança do saldo do preço. Essas situações geram dúvidas sobre os limites materiais e formais do procedimento, especialmente quando o promitente comprador busca a formalização da propriedade pela via administrativa.

A compreensão do alcance da adjudicação compulsória extrajudicial também exige o contraste com a usucapião extrajudicial, dada a finalidade comum de regularização dominial, mas com fundamentos jurídicos distintos. A análise comparativa entre os institutos permite delimitar os requisitos de cada procedimento e identificar os riscos de utilização inadequada da via usucapienda em substituição ao procedimento de adjudicação compulsória.

Além disso, o avanço da adjudicação pela via extrajudicial exige o enfrentamento de questões relacionadas à articulação entre as decisões administrativas e judiciais, ao papel das serventias extrajudiciais no exercício de funções com natureza processual e à necessária harmonização institucional para assegurar segurança jurídica e estabilidade às soluções extrajudiciais adotadas.

4.1 TEMAS CONTROVERTIDOS ACERCA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Embora a previsão legislativa da adjudicação compulsória extrajudicial represente um avanço no processo de desjudicialização e regularização da propriedade imobiliária, a sua consolidação enfrenta entraves práticos e jurídicos que merecem atenção.

Entre os principais aspectos controvertidos, destaca-se a existência de ordens de indisponibilidade registradas sobre o imóvel, especialmente quando oriundas de decisões judiciais. A discussão emerge da dúvida se tais ordens representam obstáculos práticos à continuidade do procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória, levantando discussões sobre a possibilidade de superá-las administrativamente ou se seria necessária intervenção judicial para resguardar a segurança jurídica dos registros.

As ordens de indisponibilidade podem ser oriundas de dívidas tributárias, nos termos do art. 185-A do CTN; de decisões proferidas em ações de falência, conforme o §2º do art. 82 e o §5º do art. 154 da Lei nº 11.101/2005; de ações de improbidade administrativa, como prevê o art. 16 da Lei nº 8.429/1992; e, ainda, podem ser impostas como medida atípica de constrição patrimonial em processos de execução. Tais ordens podem acarretar bloqueios bancários e financeiros, bem como a averbação da inalienabilidade de bens imóveis na respectiva matrícula, conforme dispõe o art. 247 da Lei nº 6.015/1973.

As indisponibilidades são classificadas como absolutas, relativas, negociais, legais ou judiciais. As absolutas atingem todo o patrimônio do indivíduo; as relativas incidem sobre bens específicos; e as negociais decorrem de manifestação de vontade das partes em negócio jurídico, como no registro de bem de família (art. 1.717 do CC), imóvel de menor (art. 1.691 do CC), doações com inalienabilidade (art. 1.911 do CC), hipotecas legais e convencionais, entre outros.

Como destacam Victor Frederico Kumpel e Carla Modina Ferrari (2020, p. 723), a constrição decorrente da indisponibilidade de bem imóvel impede sua alienação ou oneração, bem como de outros direitos a ele relacionados, reservando-o como garantia para o cumprimento de uma obrigação ou pagamento de uma dívida. Trata-se de uma forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, que obsta o ingresso do título no fôlio real, mesmo quando este seja anterior à decretação da indisponibilidade. Assim, compreende-se que tais ordens têm como finalidade evitar a dilapidação patrimonial por parte do titular, protegendo os interesses de terceiros.

Assim, diante das restrições impostas à disposição da propriedade do imóvel atingido por ordem de indisponibilidade, discute-se se o registro dessa restrição na matrícula poderia impedir a formalização da transmissão do bem nos casos em que já tenha sido firmado compromisso de compra e venda.

No âmbito judicial, consolidou-se o entendimento de que as ordens de indisponibilidade não devem prevalecer em relação aos promitentes compradores que celebraram e quitaram a promessa de compra e venda antes da decretação da indisponibilidade, em razão do direito real à aquisição previsto no art. 1.417 do Código Civil. Esse entendimento foi adotado, por exemplo, no julgamento do Agravo de Instrumento n.º 0731770-32.2022.8.07.0000, pelo TJDF, sob a relatoria do Desembargador Rômulo de Araújo Mendes.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. INDISPONIBILIDADE ANTERIOR. CANCELAMENTO. JUÍZO QUE DETERMINOU A INDISPONIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. .

1 O registro da transmissão de propriedade pressupõe o cancelamento da indisponibilidade anotada sobre as matrículas dos imóveis, ainda que se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido. 2. “ As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência.” Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Art. 16, do 3. No caso, considerando inexistir o cancelamento da indisponibilidade anotada sobre as matrículas dos imóveis, ônus este do Juízo responsável pela indisponibilidade do bem, correta a decisão agravada. 4. Recurso conhecido e não provido. Decisão mantida (Acórdão 1666786, 0731770-32.2022.8.07.0000, Relator: Rômulo de Araújo Mendes, 1ª Turma Cível, Dje 28/02/2023)

O posicionamento do TJDF no acórdão mencionado, publicado em fevereiro de 2023, indicava a prevalência da alienação judicial, resultante do deferimento do pedido de adjudicação compulsória, em relação à ordem de indisponibilidade gravada no imóvel, na forma do art. 16, parágrafo único, do Provimento nº 39/2014 do CNJ.

À época, o Provimento nº 39/2014 do CNJ era o responsável por regulamentar as ordens de indisponibilidade de bens imóveis no país, tendo sido posteriormente revogado pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ, que instituiu o Provimento nº 188/2024. Este último passou a dispor sobre o funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB 2.0), promovendo a padronização do cadastro e do cancelamento das ordens de indisponibilidade e garantindo acessos diferenciados a autoridades, notários e interessados, com previsão de gratuidade em determinados casos.

A despeito das inovações trazidas, o Provimento nº 188/2023 previu, em seu art. 320- I, §3º que “a superveniência de ordem de indisponibilidade impede o registro de títulos, ainda que

anteriormente prenotados, salvo exista na ordem judicial previsão em contrário”. Essa redação reacendeu discussões sobre a possibilidade de registro da carta de adjudicação compulsória extrajudicial já prenotada anteriormente à indisponibilidade, gerando críticas por representar uma exceção ao princípio da prioridade registral. A norma passou a protagonizar impasses interpretativos, sobretudo no âmbito extrajudicial, gerando insegurança jurídica nos casos em que a ordem de indisponibilidade sobreveio após a prenotação do requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial.

Diante disso, em abril de 2025, foi editado o novo Provimento nº 190/2025 do CNJ, que alterou a redação do art. 320-I, §3º do CNN, agora prevendo que “a superveniência de ordem de indisponibilidade, salvo decisão judicial em sentido contrário, não impede o registro de título anteriormente prenotado, incumbindo ao registrador comunicar ao juiz a realização do ato de registro”. A alteração rompe com a interpretação anterior, de modo preservar os direitos dos promissários compradores que, antes do gravame, já haviam prenotado seus títulos aquisitivos de direitos reais sobre o imóvel.

Com base nesse cenário, conclui-se que a mesma lógica aplicada originalmente à adjudicação compulsória judicial deve ser estendida à via extrajudicial, já que ambas decorrem do exercício do mesmo direito real à aquisição do imóvel, apenas por vias distintas. A indisponibilidade, nesse contexto, não impede a negociação do bem nem a formação do título resultante do deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial, embora obste, enquanto vigente, o registro do título translativo da propriedade (Sousa; Vitale Júnior, 2025, p. 3).

Desse modo, nos casos em que o compromisso de compra e venda não esteja registrado na matrícula ou não haja comprovação do adimplemento pelo requerente, e considerando a natureza judicial ou administrativa da ordem, o registro da adjudicação compulsória extrajudicial fica condicionado à baixa da indisponibilidade pelo agente competente, sendo insuficiente apenas a negociação com os credores.

Por outro lado, nos casos em que o compromisso de compra e venda esteja registrado na matrícula e o adquirente comprove a quitação do preço antes da averbação ou registro do gravame, entende-se que o imóvel, já vinculado por direito real aquisitivo (art. 1.228 do Código Civil), não se encontrava mais disponível ao proprietário tabular. Nessa hipótese, o registro da adjudicação compulsória tem natureza de cumprimento de obrigação e pode ingressar no fôlio

real, cabendo ao adjudicante, posteriormente, providenciar o cancelamento dos gravames eventualmente existentes.

Por fim, destaca-se a relevância da normatização sobre o procedimento aplicável ao registro da adjudicação compulsória extrajudicial em imóveis com registros ou averbações de ônus e gravames diversos. Essa regulamentação permitiria que o registrador desse prosseguimento à formação do título mesmo diante de impedimentos à transferência voluntária da propriedade, desde que condicionado o registro ao cancelamento prévio dos gravames, ressalvadas as hipóteses de nulidade.

Outro ponto que desafia a interpretação tradicional acerca da adjudicação compulsória diz respeito acerca da possibilidade de se exigir extrajudicialmente o cumprimento de obrigações contratuais prescritas, sobretudo quanto ao pagamento do preço do imóvel. A controvérsia surge da discussão acerca da (im)possibilidade de cobrança extrajudicial do débito em caso de reconhecimento da prescrição, o que foi objeto de julgamento pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 2.088.100-SP (2023/0364519-5), ocasião na qual, a Terceira Turma decidiu por unanimidade que o reconhecimento da prescrição impede tanto a cobrança judicial quanto extrajudicial da dívida. Vejamos a ementa da referida decisão colegiada:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO PRESCRITO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INSTITUTO DE DIREITO MATERIAL. DEFINIÇÃO. PLANO DA EFICÁCIA. PRINCÍPIO DA INDIFERENÇA DAS VIAS. PRESCRIÇÃO QUE NÃO ATINGE O DIREITO SUBJETIVO. COBRANÇA EXTRAJUDICIAL DE DÍVIDA PRESCRITA. IMPOSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO ESTADUAL.

1. Ação de conhecimento, por meio da qual se pretende o reconhecimento da prescrição, bem como a declaração judicial de inexigibilidade do débito, ajuizada em 4/8/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/9/2022 e concluso ao gabinete em 3/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se o reconhecimento da prescrição impede a cobrança extrajudicial do débito.

3. Inovando em relação à ordem jurídica anterior, o art. 189 do Código Civil de 2002 estabelece, expressamente, que o alvo da prescrição é a pretensão, instituto de direito material, compreendido como o poder de exigir um comportamento positivo ou negativo da outra parte da relação jurídica.

4. A pretensão não se confunde com o direito subjetivo, categoria estática, que ganha contornos de dinamicidade com o surgimento da pretensão. Como consequência, é possível a existência de direito subjetivo sem pretensão ou com pretensão paralisada. tanto

5. A pretensão se submete ao princípio da indiferença das vias, podendo ser exercida judicial, quanto extrajudicialmente. Ao cobrar extrajudicialmente o devedor, o credor está, efetivamente, exercendo sua pretensão, ainda que fora do processo.

6. Se a pretensão é o poder de exigir o cumprimento da prestação, uma vez paralisada em razão da prescrição, não será mais possível exigir o referido comportamento do devedor, ou seja, não será mais possível cobrar a dívida. Logo, o reconhecimento da prescrição da pretensão impede tanto a cobrança judicial quanto a cobrança extrajudicial do débito

7. Hipótese em que as instâncias ordinárias consignaram ser incontroversa a prescrição da pretensão do credor, devendo-se concluir pela impossibilidade de cobrança do débito, judicial ou extrajudicialmente, impondo-se a manutenção do acórdão recorrido. (Acórdão nº 2.088.100 - SP (2023/0264519-5), Relatora: Nancy Andrighi, Terceira Turma, Dje 17/10/2023)

A decisão do tribunal superior alimentou as discussões se o promitente comprador de um imóvel cujo saldo do preço está prescrito tem o direito de exigir do promitente vendedor a celebração da compra e venda, com a adjudicação compulsória extrajudicial em caso de inércia ou recusa, especialmente quando considerado a prova da quitação como requisito indispensável para o processamento do procedimento extrajudicial, trazido expressamente no art. 216-B, III da Lei nº 6.015/1973.

Sobre a necessidade da apresentação de prova do pagamento pelo promitente comprador, o Provimento nº150/2023 do CNJ trouxe a redação dos art. 440-G, III, CNN que exige a prova do adimplemento integral do preço, além de posteriormente estabelecer os elementos que podem ser interpretados como prova da quitação.

O Superior Tribunal de Justiça adota o posicionamento de rejeitar o pedido de adjudicação compulsória judicial formulada pelo promitente comprador quando há prescrição do saldo do preço do imóvel, sob o fundamento de que não há direito “à outorga de escritura pública de imóvel mediante ação de adjudicação compulsória quando não provada a quitação integral do preço ajustado, sendo irrelevante o fato do débito já se encontrar prescrito” (AgInt no AREsp n. 1.816.356/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 20/9/2022).

O entendimento é de que a quitação do preço do bem imóvel constitui pressuposto indispensável para postular a sua adjudicação compulsória, seja pela via judicial ou pela extrajudicial, sendo inviável admitir o reconhecimento de inexistência de dívida e quitação do saldo devedor, vez que ainda reconhecida a prescrição da pretensão de cobrança, deve-se considerar como subsistente o inadimplemento.

Entretanto, o posicionamento adotado pelo STJ deixa um limbo jurídico, no qual, diante da prescrição, o promitente comprador não pode exigir a outorga da escritura pública pela falta de quitação do valor, nem o alienante pode resolver o contrato, pois “uma vez prescrita a pretensão de cobrança das parcelas não pagas, não é mais possível pleitear, com base no inadimplemento, a resolução do contrato. Isso porque, nessas situações, desaparece o elemento objetivo que dava suporte ao pleito desconstitutivo” (STJ, 3ª T., AgInt no REsp 1.975.113/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, j. em 13.03.2023, DJe 15.03.2023).

Diante desse cenário, João Pedro Biazzi (2024, p. 4) sustenta que a prescrição atinge a pretensão, mas não o crédito em si. Assim, embora o crédito titularizado pelo promitente vendedor se torne inexigível, ele continua existindo, o que permitiria ao vendedor invocar a exceção do contrato não cumprido, mesmo após a prescrição. Nessa perspectiva, o promitente vendedor poderia alegar a falta de quitação do preço estipulado no contrato de promessa de compra e venda e, com base nisso, recusar-se a assinar o contrato definitivo, uma vez que a exceção do contrato não cumprido seria imprescritível, por constituir um contradireito não sujeito aos efeitos da prescrição.

Contudo, à luz do art. 190 do Código Civil e do Enunciado 415 do Conselho da Justiça Federal (CJF), aprovado na V Jornada de Direito Civil que estabelece que “o art. 190 do Código Civil refere-se apenas às exceções impróprias (dependentes/não autônomas), as exceções propriamente ditas (independentes/autônomas) são imprescritíveis”. André Abelha (2024, p.5) apresenta uma interpretação diversa, segundo a qual a exceção imprescritível seria, na verdade, a do promitente comprador, nos casos em que o alienante exige o pagamento do saldo de preço já prescrito. Assim, a exceção que o promitente vendedor poderia opor ao adquirente estaria sujeita ao mesmo prazo prescricional do crédito.

Dessa forma, se a pretensão de exigir o saldo do preço está fulminada pela prescrição, também estaria comprometida a possibilidade de o promitente vendedor opor a exceção para se negar a concluir o contrato definitivo. Em outras palavras, o adquirente não pode exigir a outorga da escritura antes de cumprir a obrigação de pagar o preço, salvo se a exceção do alienante estiver prescrita. Nesse caso, o promitente comprador passa a ter direito à escritura definitiva ou à adjudicação, ainda que a dívida continue existindo.

O §2º do art. 1.257 do CGJ/RJ corrobora para essa interpretação que reconhece a possibilidade de adjudicar compulsoriamente, ainda que pela via extrajudicial, de imóvel cujo saldo estiver

inexigível em razão da prescrição, ao estabelecer que a “prova de quitação poderá ser substituída por certidão forense de inexistência de ação de cobrança ou de rescisão contratual, bastando esta última se já decorrido o prazo de prescrição da pretensão ao recebimento das prestações”.

Logo, ainda que contrário ao posicionamento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, com base em uma interpretação sistemática do Código Civil, parte dos aplicadores do direito entende que, havendo prescrição, o promitente comprador tem direito ao contrato definitivo e, em caso de omissão ou recusa, à adjudicação compulsória, pois o promitente vendedor, titular de crédito decorrente de obrigação meramente natural, não pode mais arguir a exceção de contrato não cumprido, fulminada pelo decurso do tempo (Abelha, 2024, p.6)

Essas questões, dentre outras, revelam a necessidade de maior amadurecimento teórico e normativo do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, cuja aplicação, embora promissora, ainda exige cautela e aprofundamento jurídico para garantir segurança às partes e efetividade à função desjudicializante que se pretende alcançar.

4.2 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL x USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória extrajudicial e a usucapião extrajudicial representam importantes mecanismos voltados à regularização da propriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, ambos com previsão legal para trâmite direto perante o cartório de registro de imóveis, na forma dos art. 216-B e 216-A da Lei nº 6.015/1973, respectivamente. Embora compartilhem a finalidade de reconhecer e formalizar a aquisição da propriedade, trata-se de institutos distintos, com pressupostos jurídicos, hipóteses de cabimento e procedimentos específicos.

Enquanto forma de promover a execução forçada do contrato de promessa de compra e venda, a adjudicação compulsória extrajudicial garante a aquisição derivada da propriedade, na qual, em razão da natureza originalmente negocial, o direito do sucessor deriva juridicamente do de seu antecessor (Kumpel; Ferrari, 2020, p.1070). A usucapião extrajudicial, por sua vez, apresenta-se como uma forma originária de aquisição da propriedade que busca o

reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal a partir do exercício da posse por determinado período (Couto, 2016, p.79).

Isto posto, observa-se que um dos principais critérios para distinguir a aplicabilidade dos institutos no caso concreto está na análise da modalidade de aquisição da propriedade pretendida. A usucapião configura-se como forma de aquisição originária da propriedade, ou seja, estabelece-se independentemente de vínculo jurídico com o proprietário anterior, sendo obtida pelo uso contínuo, ininterrupto, público e com animus domini. Seu reconhecimento possui natureza dúplice: é declaratória, ao confirmar uma situação jurídica consolidada, e constitutiva, à medida que gera um título capaz de alterar a titularidade formal do bem (Couto, 2021, p. 44).

Por outro lado, a adjudicação compulsória refere-se à aquisição derivada, ou seja, negociada, em que a transferência da propriedade depende do registro do título aquisitivo no cartório de registro de imóveis competente. Trata-se de instrumento tradicional e seguro para resolver conflitos dominiais nos casos em que, firmado o contrato de promessa de compra e venda, há a pretensão resistida a partir da obrigação de fazer não ser voluntariamente cumprida (Tartuce, 2021, p. 723), que embora mais frequentemente seja do vendedor, poderá também ser do adquirente que não queira firmar o título definitivo, sendo a adjudicação compulsória inversa reconhecida pelo §1º do art. 216-B, da Lei nº 6.015/1973.

No que tange ao processamento extrajudicial dos institutos, conforme já demonstrado, nos termos do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973, em conjunto com o art. 440-B do CNN, o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial pode ter como fundamento quaisquer atos ou negócios jurídicos que envolvam promessa de compra e venda ou de permuta, bem como nas respectivas cessões ou promessas de cessão, desde que inexista direito de arrependimento exercitável. Para a instrução do procedimento, é indispensável a lavratura de ata notarial, a qual deve, obrigatoriamente, conter as informações exigidas pelo art. 440-G do CNN, como a referência à matrícula ou à transcrição do imóvel, sua descrição com os respectivos ônus e gravames, a identificação dos atos e negócios jurídicos que embasam a adjudicação compulsória, além da qualificação de todos os que figurem nos instrumentos contratuais pertinentes.

Por sua vez, a usucapião extrajudicial, prevista no art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 e regulamentada pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ, prescinde da apresentação de título negocial para a instrução do pedido. Exige-se, contudo, que o requerente, assistido por

advogado ou defensor público, apresente a ata notarial instruída pelos documentos elencados no art. 4º do referido provimento, a fim de comprovar o exercício, o tempo e a qualidade da posse.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

Por se tratar de um modo originário de aquisição de propriedade, na forma do art. 3º, inciso IV do Provimento 65/2017, diferentemente da exigência formal trazida para o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial, a usucapião pode ser utilizada para regularizar imóveis sem matrícula ou registro, inclusive áreas não delimitadas em matrículas existentes, pois, ao término do procedimento extrajudicial uma nova matrícula será criada para o bem (Dias, 2023, p. 9).

Nesse viés, observa-se que a discussão sobre a possibilidade de a preexistência de ônus reais na matrícula do imóvel impedir o processamento e o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial não aflige os requerentes da usucapião extrajudicial. Isso porque tais ônus, uma vez existente o reconhecimento da usucapião, não permanecem sobre o imóvel, conforme estabelece o art. 14 do Provimento nº 65/2017, ao dispor que “a existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião”.

Esse entendimento foi confirmado em decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, nos autos nº 1094332-06.2018.8.26.0100, instaurados a partir de dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital. No caso concreto, reconheceu-se a possibilidade de prosseguimento do procedimento de usucapião extrajudicial, uma vez que a ordem de indisponibilidade não constava na matrícula do imóvel, não produzindo, portanto, efeitos perante terceiros, conforme previsto no art. 54, inciso III, da Lei nº 13.097/2015. Ainda, consignou-se que a mera existência da ordem de indisponibilidade não justificaria a formulação de nota devolutiva, especialmente considerando que a usucapião constitui forma originária de aquisição da propriedade, sendo incabível que o requerente legalmente habilitado sofra prejuízos decorrentes de restrição que atinge terceiros.

1ª VRP|SP: Dúvida – Usucapião extrajudicial – Existência de indisponibilidade em nome do cedente não registrada – Gravame que, em tese, não impede o prosseguimento do pedido de usucapião – Contudo, o oficial pode rejeitar o pedido com base na indisponibilidade, desde que haja fundamentação, e seu momento é na análise de mérito – Descumprimento da petição (requerimento) – Necessidade de adequação para que seja feita a autuação e prosseguimento do procedimento – Dúvida parcialmente procedente

No capítulo de fundamentação da sentença, o Juízo pondera que, embora a existência de ordem de indisponibilidade não inviabilize, por si só, o prosseguimento do pedido de usucapião extrajudicial, nada impede que tal circunstância seja utilizada pelo Oficial como fundamento para indeferir o registro, na fase de análise do mérito. Entende-se que, em diversas modalidades de usucapião, a boa-fé do requerente é elemento indispensável, de modo que uma vez analisado todo o procedimento, pode o Oficial, entender que houve má-fé na cessão de direitos realizada por pessoa sujeita à indisponibilidade, fundamentando o indeferimento do registro pleiteado.

Nos casos de usucapião extraordinária, o Juízo apontou que, em razão da boa-fé não ser requisito, o Oficial poderá indeferir o pedido caso entenda que o vício da indisponibilidade compromete os demais requisitos legais da prescrição aquisitiva. Ressalvando-se, ainda, na forma do §5º, do art. 17 do Provimento nº 65/2017, a possibilidade de impugnação pelo requerente perante o Oficial, que poderá reavaliar o pedido e reconsiderar a nota devolutiva. Caso contrário, deverá suscitar dúvida registral, conforme os arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

Cumprе ressaltar que, assim como no processamento da adjudicação compulsória extrajudicial, a notificação também constitui etapa do procedimento da usucapião extrajudicial. No entanto, a notificação dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel poderá ser

dispensada quando se considerar que houve o consentimento, conforme previsto no art. 13 do Provimento nº 65/2017. Vejamos:

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

A simples leitura do dispositivo, por si só, leva a interpretação equivocada de que, havendo compromisso ou recibo de compra e venda, o promitente comprador que não obteve a outorga da escritura definitiva poderia optar livremente entre a adjudicação compulsória extrajudicial e a usucapião extrajudicial como meios de promover a regularização imobiliária.

Todavia, conforme elucida o §2º do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, exige-se a justificativa do impedimento à formalização adequada das transações, a fim de evitar o uso da usucapião como meio de fraudar os requisitos legais do sistema notarial e registral, bem como de burlar a tributação incidente sobre negócios imobiliários.

Dessa forma, os registradores podem se recusar a processar pedidos de usucapião que, na verdade, se enquadram nos pressupostos da adjudicação compulsória, reforçando a necessidade de uma análise criteriosa por parte dos registradores, de modo a evitar distorções na escolha do procedimento e entraves à efetiva regularização fundiária (Nerbass; Chezzi, 2023, p. 4).

Por outro lado, quando não houver matrícula aberta para o imóvel, a via extrajudicial possível será a da usucapião, ou, conforme o caso, a regularização fundiária urbana (REURB). Da mesma forma, se inexistirem contrato ou justo título, a adjudicação compulsória não poderá ser utilizada. Além disso, quando houver exigência de atos prévios de continuidade registral, como o registro de um loteamento ou de um condomínio que ainda não constem na matrícula, e o contrato mencionar uma unidade já finalizada, o caminho adequado também será o da usucapião.

A escolha entre a usucapião extrajudicial e a adjudicação compulsória extrajudicial deve ser orientada pelas características específicas de cada caso, bem como pelos requisitos legais próprios de cada procedimento. Embora ambos tenham como finalidade a regularização imobiliária, é o conjunto das circunstâncias envolvidas que determinará a via mais apropriada.

4.3 DESAFIOS E PERSPECTIVAS PARA A HARMONIZAÇÃO ENTRE AS DECISÕES JUDICIAIS E A VIA ADMINISTRATIVA

Tendo em vista que a alta complexidade e a pluralidade das relações sociais passaram a exigir a readaptação do sistema processual, Aluisio Gonçalves de Castro Mendes e Larissa Clare Pochmann da Silva (2015, p.1827/1858), ao refletirem acerca do acesso à justiça na sua concepção contemporânea, apontam a necessidade de adoção de medidas para o aperfeiçoamento das técnicas judiciais, bem como o incentivo às formas extrajudiciais de solução de disputas. Desse modo, projetam-se atores não estatais para o exercício da jurisdição, especialmente as serventias extrajudiciais diante do contexto de desjudicialização e desburocratização, como já mencionado.

O reconhecimento da coexistência de instâncias estatais e não estatais para a solução de conflitos, significa, em suma, conceber que o acesso à justiça não deve estar restrito a um órgão estatal que concentre todo o poder jurisdicional, devendo se tornar uma questão de diversidade de procedimentos e de possibilidades para a concretização de valores (Oliveira, 2015). Essa perspectiva é retomada por Fredie Didier Júnior e Leandro Fernandez (2024, p. 278/281) ao apresentarem que o acesso à justiça abraça a pluralidade de instâncias, na medida em que envolve não só a atuação estatal, como também abraça o reconhecimento de instâncias não

estatais, desde que adequadas à solução dos imbróglios jurídicos em análise nos casos concretos.

Ainda que marcada pela celeridade e efetividade, é necessário que as decisões provenientes da via extrajudicial estejam cada vez mais solidificadas a partir da segurança jurídica, a ponto que a justiça estatal passe a ser compreendida pela sociedade, e não só pelos operadores de direito, como um dos meios adequados e eficientes para promoção da pacificação social, e não como o único ou o principal (Mesquita; Cebola, 2020, p.20/22).

Para que essa interpretação ganhe espaço no seio social e a via administrativa se popularize no cenário de litigância pátria, as serventias extrajudiciais, não só no processamento da adjudicação compulsória, mas também de outras demandas, devem apresentar resultados satisfatórios, capazes de as tornar a opção preferencial e isso, por sua vez, está, em parte, nas mãos da boa regulação, boa gestão e fiscalização, bem como do melhor exercício das profissões com eles relacionadas, para que, ao fim, se consiga enfraquecer a cultura da sentença, como anunciada por Kazuo Watanabe (2005, p. 684/689).

Embora a expansão da competência das serventias extrajudiciais, especialmente no âmbito do direito notarial e registral, para agora processarem procedimentos que inicialmente estavam restritos ao domínio judicial, como a usucapião e a adjudicação compulsória, represente a adoção de um sistema brasileiro de Justiça Multiportas e um conceito de jurisdição resignificado, ainda é necessário garantir a harmonização entre as funções jurisdicionais exercidas pelas serventias extrajudiciais e os órgãos judiciais, bem como garantir a sua estabilização.

O exercício das atividades em caráter privado pelos registros de imóveis e tabelionatos de notas não afastam o controle, a fiscalização e a correição pelo Poder Público às serventias extrajudiciais, de modo a estarem submetidas à autorregulação privada publicamente regulada, conforme leciona Francisco Defanti (2018, p. 160). Compreende-se que, apesar de os notários e registradores exercerem suas funções de forma autônoma, em razão da delegação trazida no texto constitucional, a autonomia que lhes foi atribuída está submetida ao Poder de Polícia estatal, como trazido pelo §1º do art. 236 da CF/88, ao prever expressamente que a “ 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” (Brasil, 1988).

No que toca o poder de polícia para disciplinar acerca do instituto da adjudicação compulsória no âmbito extrajudicial, verifica-se a atuação indispensável do Conselho Nacional de Justiça que, a partir da edição do Provimento nº150/2023 adequou o procedimento extrajudicial à natureza processual do instituto, em respeito à competência legislativa privativa da União Federal para dispor acerca do direito civil, processual civil e de registros públicos, na forma dos incisos I e XXV do art. 22, da CF/88.

Kelly Cardoso, em colaboração com Celso Hiroshi Iochama e Fábio Caldas de Araújo (2022, p. 24), observa que a atribuição de natureza jurídica processual à adjudicação compulsória extrajudicial representa uma manifestação da moderna processualística brasileira, refletindo as novas ondas de acesso à ordem jurídica. Nesse sentido, a aplicação do instituto pela via extrajudicial implica a submissão da atuação das serventias extrajudiciais aos pressupostos próprios do direito processual civil, tais como o devido processo legal, o contraditório, a proporcionalidade e a razoabilidade, com o objetivo de assegurar a legalidade dos atos praticados e garantir-lhes qualidade equivalente à dos processos judiciais.

Ainda, o poder de polícia estatal ao qual a atuação das serventias extrajudiciais está submetida, abarca a função fiscalizadora e disciplinar não só das corregedorias estaduais e do DF, como também dos próprios tribunais. Marco Aurélio Ventura Peixoto e Renata Cortez Vieira Peixoto (2020, p. 659), por sua vez, apontam que a atuação do Judiciário como agente fiscalizador dos atos e decisões notariais e registrais se apresenta como *ultima ratio*, que pode se dar de duas formas, seja para fins de controle de validade do procedimento ou das decisões proferidas, como também em grau de recurso ou de revisão, no que tange às decisões proferidas no âmbito das serventias extrajudiciais.

Cumprе ressaltar que, em razão da autonomia conferida à atuação das serventias extrajudiciais, não há que se falar em relação de subordinação hierárquica funcional entre os delegatários (notários e registradores) e o Poder Judiciário, de modo que a atividade fiscalizadora exercida pelas corregedorias estaduais e do DF não pode ser operada de modo a modificar ou invalidar os atos e as decisões notariais e registrais (Peixoto, 2025, p. 258).

Portanto, incumbe às partes prejudicadas buscarem a modificação ou a invalidação do ato ou da decisão, de modo que, caso a Corregedoria tenha notícia ou constate que o delegatário agiu em desconformidade com o ordenamento jurídico, caber-lhe-á instaurar o procedimento

administrativo para apurar eventual falta disciplinar, permanecendo, entretanto, incólume o teor do ato ou da decisão notarial ou registral.

Logo, entende-se que atuação das corregedorias estaduais e distrital deve estar restrita às competências administrativas efetivamente relacionadas à fiscalização, à disciplina e à normatização da atividade notarial e registral, sendo que, na função fiscalizadora/disciplinar, não se inclui a possibilidade de revisão ou invalidação dos atos e decisões notariais e registrais, atribuição esta que deve ser desempenhada pelos órgãos judiciais, no exercício de suas funções jurisdicionais.

Em razão da fé pública, presunção de veracidade e legitimidade dos atos registrais e notariais, uma vez finalizado e praticado, este será considerado válido e terá aptidão para produzir todos os efeitos jurídicos previstos em lei. Todavia, apesar de uma vez praticados adquirirem o status de ato jurídico perfeito, dotado de estabilidade e intangibilidade, na forma do art. 5º, XXXVI, do CF/88, as nulidades e anulabilidades são capazes de afetar todas as espécies de atos jurídicos, inclusive os notariais e registrais (Kumpel; Ferrari, 2020, p.659).

Portanto, a definição clara dos limites de atuação é essencial para a convivência harmônica entre as múltiplas vias de solução de conflitos. Isso porque, embora ambas contribuam para o fortalecimento do diálogo institucional, a ausência de limites bem definidos pode resultar em uma constante usurpação de atribuições, na medida em que as competências passam a se sobrepor, gerando insegurança jurídica e produzindo um efeito oposto ao inicialmente pretendido.

Em verdade, o que se almeja é justamente o oposto de uma sobreposição de competências, pois deve ser consolidado um modelo funcional em que os institutos se apresentem de forma complementar, permitindo que o sistema judiciário atue como instância de efetivação e controle, sem, contudo, anular ou deslegitimar a importância dos atos extrajudiciais.

Nesse sentido, torna-se necessário o debate acerca da estabilização das decisões proferidas no contexto do controle dos procedimentos desjudicializados, especialmente quando houver dúvidas quanto à legalidade ou validade do ato praticado (Peixoto, 2025, p. 305). A existência de dúvida sobre esses temas é, com frequência, utilizada como fundamento para a impugnação dos atos realizados pelos delegatários.

Nesses casos, embora o procedimento tenha início na via extrajudicial, acaba sendo submetido posteriormente à jurisdição estatal, a fim de que se promova uma análise sobre a legalidade da atuação do notário ou registrador (Mourão, 2018, p. 256). Diante desse cenário, a estabilidade das decisões judiciais proferidas nessas circunstâncias revela-se ainda mais sensível, exigindo maior atenção quanto à sua consolidação e segurança jurídica.

É notório e pacificado que a preclusão relacionada à coisa julgada formal é indiscutível, uma vez que impede a rediscussão da decisão quando não for interposto o recurso cabível no prazo legal, operando-se, assim, o trânsito em julgado da decisão, que torna indiscutível o seu conteúdo no plano processual, conforme elencadas no art. 486, §1º, do CPC (Peixoto, 2025, p. 306).

Entretanto, o debate se concentra justamente na controvérsia acerca da formação da coisa julgada material em decisões permeadas por dúvidas, especialmente quando envolvem temas sensíveis e complexos, como os decorrentes do controle de procedimentos desjudicializados. Utilizando como parâmetro a visão tradicional, a formação da coisa julgada material em decisões fundamentadas na existência de dúvidas não configuraria, para essa corrente, o exercício da jurisdição contenciosa propriamente dita (Didier; Braga; Oliveira, 2007. p. 482-486).

A dúvida, nesse contexto, é compreendida como um instrumento de natureza administrativa, não jurisdicional. Entretanto, à luz do princípio do acesso à justiça e da necessidade de ampliação do papel das serventias extrajudiciais, mostra-se relevante a reavaliação dessa compreensão, a fim de reconhecer que, mesmo diante da dúvida, a atuação jurisdicional pode assumir contornos de definitividade, especialmente quando visa assegurar segurança jurídica e efetividade na solução dos conflitos (Peixoto, 2025, p. 308).

A estabilização das decisões, quando se trata dos procedimentos desjudicializados e na presença de cognição plena e do amplo contraditório, deve alcançar também a esfera da coisa julgada material. Isso reforça a importância de se compreender o sistema multiportas não como um modelo de concorrência entre vias decisórias variáveis (Melo, 2024, p. 1-7).

Necessita, portanto, ser compreendido como um sistema pautado na cooperação entre essas vias, em que o Poder Judiciário atua como instância de legitimação e controle das decisões no âmbito extrajudicial, sem que isso implique em sua deslegitimação, exigindo, portanto, que o

instituto da coisa julgada material seja interpretado à luz da veia contemporânea de desjudicialização dos procedimentos (Peixoto, 2025, p. 311).

5 CONCLUSÃO

A adjudicação compulsória, como instrumento destinado à efetivação do direito à propriedade nas hipóteses de inadimplemento contratual por parte do promitente vendedor, ocupa papel de destaque no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente diante da consolidação da promessa de compra e venda como prática usual nos negócios imobiliários. Apesar de sua origem tradicional, o instituto passou por transformações normativas e interpretativas, refletindo uma evolução que ampliou a tutela do promitente comprador e reforça a eficácia obrigacional do contrato preliminar.

Atualmente, reconhece-se que a adjudicação compulsória pode ser promovida tanto por titulares de direito real quanto por àqueles que, mesmo sem o registro do compromisso, tenham integralmente cumprido suas obrigações contratuais e estejam amparados pela irretratabilidade do contrato preliminar. Essa compreensão alarga o alcance da proteção jurisdicional e reafirma o princípio do *pacta sunt servanda* por meio da valorização da execução específica.

Com a promulgação da Lei nº 14.382/2022 e a posterior edição do Provimento nº 150/2023 pelo CNJ, a adjudicação compulsória pela via extrajudicial passou a se apresentar como uma alternativa viável e segura, em contramão à cultura da judicialização. Essa transformação decorre do movimento de desjudicialização e desburocratização das demandas, da necessidade de desafogar o Poder Judiciário e da adoção de um modelo de Justiça Multiportas, voltado à busca por soluções mais céleres e eficientes por meio das serventias extrajudiciais, sem comprometer a segurança jurídica dos procedimentos.

Apesar dos avanços, a adjudicação compulsória extrajudicial ainda enfrenta desafios. Entre eles, destacam-se a necessidade de uniformização interpretativa, a partir da superação de lacunas normativas, especialmente em situações de indisponibilidade do bem ou em demandas relacionadas à cobrança de saldo prescrito.

Nesse cenário, o Provimento nº 150/2023 do CNJ representa um marco relevante ao estabelecer diretrizes que conferem previsibilidade, padronização e segurança à prática registral, ao mesmo tempo em que resguarda os direitos dos adquirentes de boa-fé, embora não tenha conseguido antecipar todas as discussões práticas quanto à aplicabilidade do instituto diante dos mais

diversos cenários fáticos de irregularidade imobiliária que permeiam os contratos de promessa de compra e venda de imóveis.

Dessa forma, incumbe ao legislador, diante das discussões emergentes, promover o constante aprimoramento das normas e práticas que regem o instituto, a fim de assegurar um ambiente jurídico mais seguro, estável e eficiente. Para tanto, é essencial que os atos praticados na esfera extrajudicial sejam dotados de autoridade e estabilidade suficientes para que não sejam percebidos como meros instrumentos auxiliares da jurisdição estatal, mas reconhecidos como vias efetivas e autônomas, na medida em que exercem função jurisdicional no âmbito dos procedimentos desjudicializados.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. **Prescrição e adjudicação compulsória: como superar o aparente dilema?** In: AGIRE. Direito Privado em Ação, n.º 109, 2024. Disponível em: <<https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire109>>. Acesso em: 27 mai. 2025.

ACIOLY, Luis Henrique de Menezes. Da Segurança Jurídica à Segurança Técnica: Temas Decodificadores do Avanço Tecnológico no Registro Eletrônico de Imóveis. In: BRANCO, S.; TEFFÉ, C. **Inteligência Artificial e Sociedade Conectada: Diálogos da pós-graduação em direito digital**. Rio de Janeiro: Instituto de Tecnologia e Sociedade, 2025, p. 251-272). Disponível em: <https://somos.itsrio.org/inteligencia-artificial-e-sociedade-conectada-pos-graduacao-its-uerj#rd-section-kv9zttrl>. Acesso em: 11 mai. 2025.

AMORIM FILHO, Angelo. Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis, **Revista de Direito Processual Civil**, São Paulo, v. 3º, p. 95-132, jan./jun. 1961 (RT 300/7 e RT 744/723).

ANTÔNIO JR, Valter Farid. **Compromisso de compra e venda**. 1.ed. São Paulo: Atlas, 2009.

BARROSO, Luís Roberto. **Abertura da 2ª Sessão Extraordinária do Conselho Nacional de Justiça**. Brasília, DF, em 28 maio de 2024.

BARZEL, Yoram; W. ALLEN Douglas. **Economic Analysis of Property Rights**. Cambridge University Press, United Kingdom 3.ed. 2023. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=ptBR&lr=&id=k9PQEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR9&dq=Economic+Analysis+of+Property+Rights.&ots=DHLUGJ3rf&sig=2qbNPSUXQ_sJALFLvhBTTUQUv0#v=onepage&q=Economic%20Analysis%20of%20Property%20Rights.&f=false. Acesso em: 1 mar. 2025.

BLAZI, João Pedro. **A exceção de contrato não cumprido e o tempo**. In: AGIRE | Direito Privado em Ação, n.º 99, 2024. Disponível em: <<https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire99>>. Acesso em: 27 mai. 2025.

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.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 jun. 2025.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 415**. V Jornada de Direito Civil, realizada nos dias 8 e 9 de novembro de 2011. Trata da possibilidade de adjudicação compulsória em caráter extrajudicial. Brasília, DF: CJF, 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/231> . Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Meta Nacional 9 – Integrar a Agenda 2030 ao Poder Judiciário**: estimular a inovação e prevenir ou desjudicializar litígios vinculados aos

Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Brasília: CNJ, 2020. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/programas-e-acoes/agenda-2030/meta-9-do-poder-judiciario/>. Acesso em: 5 mai. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149**, de 30 de agosto de 2023. Dispõe sobre o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial – CNN/CN/CNJ-Extra. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 188**, de 26 de fevereiro de 2024. Altera o Provimento nº 149/2023, que dispõe sobre o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial – CNN/CN/CNJ-Extra. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5897> Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 190**, de 4 de abril de 2025. Altera o Provimento nº 149/2023, que dispõe sobre o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial – CNN/CN/CNJ-Extra. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6088>. Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 39**, de 25 de julho de 2014. Dispõe sobre a uniformização dos procedimentos administrativos dos serviços de registro de imóveis em relação ao procedimento de usucapião extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2049>. Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65**, de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 30 mai. 2025.

BRASIL. **Constituição (1824)**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm. Acesso em: 03 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição (1891)**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm. Acesso em 15 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição (1934)**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm. Acesso em: 15 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição (1937)**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao37.htm. Acesso em: 15 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição (1946)**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm. Acesso em 15 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição (1967)**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm. Acesso em 15 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em 15 fev. 2025.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 58**, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos a prestações. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0058.htm. Acesso em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 7 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 22 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 16 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.931**, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédulas de crédito imobiliário e bancário, altera outras leis e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 3 ago. 2004. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/norma/552807>. Acesso em: 5 mai. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.101**, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm. Acesso em: 26 mai. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.441**, de 4 de janeiro de 2007. Dispõe sobre alterações nos artigos 221 a 224 do Código de Processo Civil, referentes à autocomposição, divórcio, separação e inventário por escritura pública. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 5 jan. 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm. Acesso em: 5 mai. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera, revoga dispositivos e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 20 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382**, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP); altera diversas leis e revoga dispositivos específicos. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm. Acesso em: 20 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 3.071**, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071impressao.htm. Acesso em: 16 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 5.172**, 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. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 26 mai.2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 1º jan. 1974. Atualizada até dezembro de 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015original.htm. Acesso em: 20 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm Acesso em: 07 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 601**, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império e acerca das que são possuídas sem título legal, e determina as medidas para sua efetivação. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601.htm. Acesso em: 03 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.429**, de 2 de junho de 1992. Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18429.htm. Acesso em: 26 mai. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.935**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 nov. 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm. Acesso em: 11 mai. 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.514**, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1997/lei-9514-20-novembro-1997-365383-norma-actualizada-pl.html>. Acesso em: 5 mai. 2025.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.085**, de 27 de maio de 2021. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera diversas leis. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 maio 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm. Acesso em: 13 mai. 2025.

BRASIL. **Provimento nº 150**, de 11 de setembro de 2023. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial; e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 20 abr. 2025.

BRASIL. Rio Grande do Sul. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 29**, de 14 de setembro de 2023. Regulamenta o procedimento registral de adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão quitadas, e orienta sobre a cobrança de emolumentos. Disponível em: <https://anoregrs.org.br/wp-content/uploads/2020/02/provimento-29-2023.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial nº 2.349.760/SP (2023/0127077-7), relator: Ministro Raul Araújo, ago. 2024. São Paulo, Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2934960450/inteiro-teor-2934960460>. Acesso em: 4 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.816.356/ES, Relator: Ministro Raul Araújo. Quarta Turma, julgado em 12 set. 2022. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1660000930/inteiro-teor-1660000946>. Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial n. 1.975.113/SP. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Terceira Turma, julgado em 13 mar. 2023, *Diário da Justiça Eletrônico*, 15 mar. 2023. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=AGINT+NO+RESP+1.975.113%2FSP&operador=e&b=DTXT&p=true&tp=T>. Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.216.568/MG (2010/0184702-1), Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma, julgado em 3 set. 2015 Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%22REsp%22+com+%221216568%22>. Acesso em: 4 fev. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 2.088.100-SP (2023/0264519-5), Relatora: Ministra Nancy Andrichi. Terceira Turma, julgado em 17 de outubro de 2023, Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202302645195&dt_publicacao=23/10/2023. Acesso em: 26 mai. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 239**. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Brasília, DF. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 10 mar. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 84**. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovida de registro. Brasília, DF. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf. Acesso em: 10 mar. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal, MS 24.908 AgR. Agravante: Rodrigo Resende Lobo. Agravado: Presidente da República. Min. Joaquim Barbosa, voto do min. Ayres Britto, P, j. 27-10-2005, DJe 47 de 29-6- 2007, republicação no DJe 77 de 10-8-2007. Disponível em: [Supremo Tribunal Federal](#) Acesso em: 19 de nov. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n. 99.460/MT. Relator: Ministro Carlos Madeira. Segunda Turma. Julgado em: 7 fev. 1986. Publicado em: *Diário da Justiça*, 7 mar. 1986. Brasília, DF. Disponível em: [Pesquisa de jurisprudência - STF](#). Acesso em: 7 mar.2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 167**. Não se aplica o regime do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente-vendedor se obrigou a efetuar o registro. Brasília, DF. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=2452> Acesso em: 7 mar. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 168**. Para os efeitos do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação. Brasília, DF. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=2453>. Acesso em: 7 mar. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Agravo de Instrumento n.º 0731770-32.2022.8.07.0000, Relator: Rômulo de Araújo Mendes. Brasília, DF, julgado em 28 de fevereiro de 2023. Disponível em: https://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/TJDFT_%20AI%20n_%200731770-32_2022_8_07_0000.pdf. Acesso em: 27 mai. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Processo nº 1094332-06.2018.8.26.0100. São Paulo, SP. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=14771>. Acesso em: 30 mai. 2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro (CGJ/RJ)**. Rio de Janeiro, RJ. Disponível em: <https://portaltj.tjrj.jus.br/documents/d/cgj/codigo-de-normas-da-cgj-parte-judicial-atualizado-em-09-01-24> Acesso em: 28 mai. 2025.

BREGA FILHO, Vladimir. **Direitos fundamentais na Constituição de 1988**: conteúdo jurídico das expressões. São Paulo: J. de Oliveira, 2002.

CAMPGNOLO, Maria da Graça de Moraes Bittencourt. **Comentários acerca dos cursos e benefícios da obrigatoriedade da ata notarial na adjudicação compulsória extrajudicial**. 2023. Disponível em: <https://ibradim.org.br/comentarios-acerca-dos-custos-e-beneficios-da-obrigatoriedade-da-ata-notarial-na-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 17 mai. 2025.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. 1. ed. Tradução: Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: S. A. Fabris, 1988.

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. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.17765/2176-9184.2015v15n1p101-128>. Acesso em: 3 mai. 2025.

CARDOSO, Kelly; IOCOHAMA, Celso Hiroshi; DE ARAÚJO, Fabio Caldas. Acesso à justiça pelos meios extrajudiciais de regularização de propriedade: usucapião e adjudicação. **Revista Cidadania e Acesso à Justiça**, v. 8, n 2, 2022. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/view/9147>. Acesso em 01 jun. 2025.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de imóveis**: conforme a Lei 14.382/2022. 2. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2023.

CASTRO, Erika Araújo de; ARAÚJO FILHO, Clarindo Ferreira; SANTOS JR., Danilo Rinaldi dos. Desjudicialização da adjudicação compulsória: desburocratização como instrumento na efetivação da justiça e promoção da regularização imobiliária. In: CONPEDI (Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito). **Trabalhos do XXX Congresso do CONPEDI**. Fortaleza, CE: CONPEDI, 2023. p. 85-106. Disponível em: [4lyTvqxq0NCC75MEx.pdf](https://www.conpedi.org.br/wp-content/uploads/2023/05/4lyTvqxq0NCC75MEx.pdf). Acesso em 20 mai. 2025

CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituições de direito processual civil**. 4. ed. Campinas: Bookseller, 2009.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ. **Justiça em Números 2024: ano-base 2023**. Brasília: CNJ, 2024. 448 p.: il. ISBN 978-65-5972-140-5. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2025/02/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 6 mai. 2025.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial: doutrina, jurisprudência**. Coord. Martha El Debs. 4. ed. v. único. São Paulo: Juspodivm, 2021.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação compulsória**: legislação, doutrina e jurisprudência. 9. ed., São Paulo: Malheiros, 2004.

CYRINO, Rodrigo Reis. **A Ata Notarial De Adjudicação Compulsória Extrajudicial E A Prática Nos Cartórios De Notas De Acordo Com A Lei 14.382/2022**. Disponível em: [A Ata Notarial de Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a prática nos Cartórios de Notas de Acordo com a Lei 14.382/2022 - Por Rodrigo Reis Cyrino - Colégio Notarial do Brasil](https://www.colégio-notarial.com.br/ata-notarial-de-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-a-pratica-nos-cartorios-de-notas-de-acordo-com-a-lei-14382-2022-por-rodrigo-reis-cyrino). Acesso em: 15 de out. 2024.

DEFANTI, Francisco. Um ensaio sobre a autorregulação: características, classificações e exemplos práticos. **Revista de Direito Público da Economia**, Belo Horizonte v. 63, pp. 149-181 jul./set. 2018. Disponível em: <https://bit.ly/3TztuYb>. Acesso em: 01 jun. 2025.

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.

DIAS, Marina Barbosa. **Diferenças entre usucapião extrajudicial e adjudicação compulsória extrajudicial**. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/diferenca-usucapiao-e-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 30 mai. 2025.

DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael. **Curso de Direito Processual Civil**: direito probatório, decisão judicial, cumprimento e liquidação da sentença e coisa julgada. v. 2. Salvador : Jus Podivm, 2007.

DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. **Introdução à Justiça Multiportas**: Sistema de solução de problemas jurídicos e o perfil do acesso à justiça no Brasil. São Paulo: Editora JusPodivm, 2024.

DIDIER JR., Fredie; ZANETI JR., Hermes. Justiça multiportas e tutela constitucional adequada: autocomposição em direitos coletivos. In: CABRAL, Trícia Navarro Xavier; ZANETI JR., Hermes (coord.). **Grandes temas do CPC – Justiça multiportas: mediação, conciliação, arbitragem e outros meios de solução adequada para conflitos**. Salvador: Juspodivm, 2017. p.35-66.

DINAMARCO, Candido Rangel. **A reforma do Código de Processo Civil**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 19ed. São Paulo: Saraiva, 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. 4. ed. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de imóveis (princípios)**. Tomo I. São Paulo: Editora PrimVs, 2017.

DIP, Ricardo. **Registros Públicos**: a Trilogia do Camponês de Andorra e outras reflexões. Títulos e Documentos Imóveis - Civil. Campinas: Millennium, 2003. p. 184.

FACHIN, Luiz Edson. **Código Civil brasileiro**: entre avanços e retrocessos. Tradução para o alemão: Elisete Antoniuk. Hannover: [s.n.], nov. 2014. Texto apresentado no Congresso Anual da Deutsch-Brasilianische Juristenvereinigung, realizado em Hannover, 2014. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/download/3463/2479>. Acesso em: 7 mar.2025.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 11.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v.2

FERRARI, Carla Modina; KÜMPEL, Vitor Frederico. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis. São Paulo: YK Editora, 2020, v. 5.

FREIRES, Pedro Henrique Maciel; DOMINGOS, Jânio Taveira. **A extrajudicialização como forma de redução da morosidade do poder judiciário**: análise de dados de procedimentos judiciais e extrajudiciais dos anos de 2018 a 2022 na comarca de Assaré - Ceará. Escola Superior do Ministério Público do Ceará, Fortaleza, n. 01, p. 75-98, Disponível em: <https://revistaacademica.mpce.mp.br/revista/article/view/289/194>. Acesso em: 5 mai. 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, volume 5 : direitos reais** / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

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.

GASSEN, Valcir. A natureza histórica do direito de propriedade. In: WOLKMER, Antônio Carlos. (Org.). **Fundamentos de história do direito**. 7.ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2012. p. 169-194.

GODINHO, Vitorino Magalhães., **Os Descobrimentos e a Economia Mundial**, Lisboa: Editora Presença, 1963, vol.2., p. 1981-1983. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/680322730/Vitorino-Magalhaes-Godinho-OsDescobrimentos-E-A-Economia-Mundial>. Acesso em 20 out. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense. 1980.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012.

GROSSI, Paolo. **História da propriedade e outros ensaios**. Tradução de Luiz Ermani Fritoli e Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. Disponível em [Grossi - História Da Propriedade e Outros Ensaios | PDF](#). Acesso em: 22 fev 2025.

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Relatório sobre a eficácia da adjudicação compulsória extrajudicial no Brasil**. Brasília, 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5.

KUMPEL, Vitor Frederico; PONGELUPPI, Ana Laura. **O papel das serventias extrajudiciais no desenvolvimento econômico: a ata notarial**. 2016. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/243927/o-papel-das-serventias-extrajudiciais-no-desenvolvimento-economico--a-ata-notarial>. Acesso em: 13 mai. 2025.

LISBOA, Juliana Follmer Bortolin. **Intersecções jurídicas entre o público e o privado: a desjudicialização como instrumento do paradigma ético-constitucional da solidariedade para fins de concretização da dignidade da pessoa humana**. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2023. Disponível em: <https://repositorio.unisc.br/jspui/bitstream/11624/3627/1/Juliana%20Follmer%20Bortolin%20Lisboa.pdf>. Acesso em: 23 mai. 2025.

LOPES, Silmar. **A Ata Notarial na Adjudicação Compulsória Extrajudicial: venceu a segurança jurídica**. 2023. Disponível em: <https://www.rotajuridica.com.br/artigos/a-ata-notarial-na-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-venceu-a-seguranca-juridica/>. Acesso em: 23 mai. 2025.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. p. 1.022.

LUCENA FILHO, Humberto Lima de. **A Cultura de Litigância e o Poder Judiciário: Noções sobre as Práticas Demandistas a partir da Justiça Brasileira**. 2012. Disponível em: [*](#). Acesso em 02 mai. 2025.

LUZ, Raphael Gama da. **Regularização de imóveis por meio da adjudicação compulsória extrajudicial**. Estasa Soluções Imobiliárias. 2023, [S. l.], p. on-line, 22 nov. 2023. Disponível em: <https://estasa.com.br/blog/regularizacao-de-imoveis-por-meio-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 20 mai. 2025.

MACIEL, Jose Fábio Rodrigues; AGUIAR, Renan. **História do direito**. 3.ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MELO NETO, Agenor Elias de. Adjudicação Extrajudicial: Análise de um novo procedimento do Direito Registral e Notarial. **Revista Eletrônica de Ciências Humanas, Saúde e Tecnologia**, v. 1, n. 23, p. 36-62, 2023.

MELO, Daniela Muniz Bezerra de. Introdução à Justiça Multiportas no Direito brasileiro. In: CURY, Cesar Felipe e MELO, Daniela Muniz Bezerra de. **Manual de Justiça Multiportas**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2024, p. 1-7.

MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; SILVA, Larissa Clare Pochmann. **Acesso à justiça: uma releitura da obra de Mauro Capelletti e Bryant Garth a partir do Brasil 40 anos depois**. Quaestio Juris, Rio de Janeiro, v. 8, n. 3, p. 1827-1858, 2015. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/quaestioiuris/article/view/19385>. Acesso em: 01 jun. 2025.

MESQUITA, Lurdes Varregoso; CEBOLA, Cátia Marques. Impacto socioeconômico da resolução extrajudicial de conflitos. O caso de estudo português. **Revista de Direito GV**, v. 16, n. 3, São Paulo: FGV Direito SP, p. 1- 27, p. 20-22, set./dez. 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/yyMf8vMzqjMyfz5nMcjvQZn/>. Acesso em: 1 jun. 2025.

MORAES, Alexandre Nunes de; CARVALHO, Rodrigo Arantes de. **Adjudicação Compulsória Extrajudicial e Advocacia Extrajudicial**. São Paulo: Imperium, 2022.

MORAES, Alexandre. **Direito Constitucional**. 10ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MOURA, Mário Aguiar. **Promessa de Compra e Venda**. Rio de Janeiro. AIDE, 1987.

MOURÃO, Luiz Eduardo Ribeiro. As quatro espécies de coisa julgada no novo CPC. In **Revista Brasileira de Direito Processual: RBDpro**. Uberaba: Vitória Artes Gráficas. n. 101, p. 247–266, jan./mar., 2018. Disponível em: http://biblioteca2.senado.gov.br:8991/F/?func=item-global&doc_library=SEN01&doc_number=001122861. Acesso em 3 jun. 2025.

MUELLER, Bernardo. Direitos de Propriedade na Nova Economia das Instituições e em Direito e Economia. **Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro**. Faculdade de Direito da USP. Departamento Comercial. São Paulo, v. 126, abr./jun. 2022, p.117- 122. Disponível em: <117-122.-MUELLER-Bernardo.-Direitos-de-Propriedade-na-Nova-Economia-das-Instituicoes-e-em-Direito-e-Economia.pdf>. Acesso em: 15 out. 2024.

NERBASS, Carolina Ranzolin; CHEZZI, Bernardo; e, LEITÃO, Fernanda de Freitas. **A regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial**. Disponível: <https://www.migalhas.com.br/depeso/393744/a-regulamentacao-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial>. Acesso em 01 jun. 2025.

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

NOZOE, Nelson. Sesmarias e apossamento de terras no Brasil colônia. **Revista da ANPEC**, Brasília, DF, v. 7, n.3 set/dez 2006, p.587-605. Disponível em: <D:/dados/EA10/Nelson-Nozoe.dvi>. Acesso em: 15 de out. 2024.

OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. **Desjudicialização, acesso à justiça e teoria geral do processo**. Curitiba: Juruá, 2015.

PEIXOTO, Marco Aurélio Ventura; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. Limitações ao poder decisório do tabelião na execução desjudicializada. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de; RIBEIRO, Flávia Pereira (coord.). **Reflexões sobre a desjudicialização da execução civil**. Curitiba: Juruá, 2020, p. 651-672, p. 659.

PEIXOTO, Marco Aurélio Ventura; PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. Limitações ao poder decisório do tabelião na execução desjudicializada. In: MEDEIROS NETO, Elias Marques de; RIBEIRO, Flávia Pereira (coord.). **Reflexões sobre a desjudicialização da execução civil**. Curitiba: Juruá, 2020, p. 651-672, p. 659. 693.

PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. **Jurisdição nas serventias extrajudiciais e estabilização das decisões notariais e registrais**. Editora Thoth, Londrina, PR. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. 3.

PEREIRA, Eduardo Calais; CORREA, Leandro Augusto Neves; DEPIERI, Rafael Vitelli. **Adjudicação Compulsória Extrajudicial: Conceitos e Limites**. Migalhas de Peso, [s. l.], 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em: 10 mai. 2025.

PINTO FILHO, Francisco Bilac Moreira. **Intervenção Federal e o Federalismo Brasileiro**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2007.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Primeiras linhas de direito processual civil**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v.1, p. 186.

SCAVONE JR., Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**– 15. ed – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SILVA, Daniel Benedito da. **Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de desjudicialização de demandas imobiliárias**. Contribuciones a Las Ciencias Sociales, São José dos Pinhais, v. 18, n. 3, p. 01-22, 2025, Disponível em: <Vista do Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de desjudicialização de demandas imobiliárias>. Acesso em: 5 mai. 2025.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha; FRANCO, Gastão; SEABRA, Henrique Costa de. O desenvolvimento do direito de propriedade no Brasil e sua atual perspectiva. **Civilistica.com**,

Rio de Janeiro, v. 13, n. 3, p. 1–22, 2024. Disponível em:
<https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/1013>. Acesso em: 03 fev. 2025.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **A promessa de Compra e Venda no NCC Reflexos das Inovações nas Atividades Notarial e Registral**. Disponível em: [eduardo-pacheco.pdf](#). Acesso em: 20 nov. 2024.

SOUZA, Guilherme Soutto de; VITALE JUNIOR, Olivar Lorena. **Provimento 188: Reflexões sobre a indisponibilidade de bens imóveis do CNJ**. Colégio Notarial do Brasil. São Paulo/SP. 2025. Disponível em: [Artigo: Provimento 188: Reflexões sobre a indisponibilidade de bens imóveis no CNJ – por Guilherme Soutto de Sousa e Olivar Lorena Vitale Junior - CNB/SP Institucional](#). Acesso em: 27 mai. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel. Questões Polêmicas a partir da Teoria do Diálogo das Fontes**. 5.ed. São Paulo: RJLB. 2015.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 14. ed. atual. Rio de Janeiro: Método, 2024.

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

THEODORO JR., Humberto. A Execução Específica do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, **Revista de Doutrina e Jurisprudência**, Brasília, n. 26, p. 11-26, jan./abr. 1988.

VARELA, Laura Beck. Das Propriedades à Propriedade. En: Judith MARTINS-COSTA (org.). **A Reconstrução do Direito Privado: reflexos dos princípios, diretrizes e direitos fundamentais no direito privado**. São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, 2002, p.730-762

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil interpretado**. São Paulo: Atlas, 2010.

VENOSA, Sílvio. **Direito Civil: Direitos Reais**. Coleção de Direito Civil. 15 ed. São Paulo: Editora Atlas., 2015, v. 5.

WATANABE, Kazuo. Cultura da sentença e cultura da pacificação. In: MORAES, Mauricio Zanoide; YARSHELL, Flávio Luiz (coord.). **Estudos em homenagem à professora Ada Pellegrini Grinover**. São Paulo: DPJ, 2005, p. 684-690.

WERNER, Felipe Probst. **Os avanços da adjudicação compulsória extrajudicial após o provimento 150/23 do CNJ**. 2023. Colégio Notarial do Brasil. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/artigo-os-avancos-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-apos-o-provimento-150-23-do-cnj/>. Acesso em: 20 mai.2025.

YEUNG, Luciana Luk Tai. **Além dos “achismos”, do senso comum e das evidências anedóticas: uma análise econômica do Judiciário brasileiro**. 2010. Tese (Doutorado em Economia de Empresas) – Escola de Economia de São Paulo, Fundação Getulio Vargas, São Paulo. Disponível em: [content](#). Acesso em: 3 mai. 2025.