

ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL: Análise de um novo procedimento do Direito Registral e Notarial

Isabel Christina Gonçalves Oliveira*
Agenor Elias de Melo Neto**

RESUMO: O presente artigo é fruto do estudo e da análise de caráter qualitativo acerca do recém-instalado procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial. Inicialmente, será realizada uma análise abrangente do tema, abordando suas conceituações e seu desenvolvimento jurídico ao longo da evolução histórica até sua formalização como instituto e procedimento jurídico. Destacando a relevância deste procedimento no cenário jurídico, apresentando-o como uma alternativa inovadora ao sistema judicial tradicional. O desenvolvimento do artigo incluirá um estudo aprofundado sobre o procedimento em questão, examinando seus requisitos essenciais. Além disso, será realizada uma avaliação crítica das lacunas normativas na prática, analisando os impactos dessas deficiências nas diferentes camadas sociais do Brasil. O artigo também se propõe a identificar as melhorias necessárias para a efetiva aplicação do instituto, visando atender aos objetivos pelos quais foi originalmente concebido.

Palavras-chave: Adjudicação Extrajudicial; Registros Públicos; Procedimento; Desjudicialização.

ABSTRACT: This article is the result of a qualitative study and analysis regarding the recently instituted procedure of Extrajudicial Compulsory Adjudication. Initially, a comprehensive analysis of the topic will be conducted, addressing its conceptualizations and legal development throughout historical evolution until its formalization as a legal institute and procedure. Emphasizing the significance of this procedure in the legal landscape, it is presented as an innovative alternative to the traditional judicial system. The article's development will encompass a study of the procedure in question, examining its essential requirements. Additionally, a critical assessment of normative gaps will be undertaken, analyzing the practical impacts of these deficiencies on various social strata in Brazil. The article also aims to identify

* Mestra em Direito Agrário pelo PPGDA/UFG, coordenadora curso de Direito e docente da Faculdade Serra da Mesa (FaSeM), isabellphn@hotmail.com.

** Bacharel em Direito da Faculdade Serra da Mesa (FaSeM), e-mail: agenosuboficial17@gmail.com.

necessary improvements for the effective implementation of the institute, aligning with the original objectives for which it was conceived.

Key-words: Extrajudicial Adjudication; Public Records; Procedure; Dejudicialization.

1. INTRODUÇÃO

O artigo ora construído, desenvolve uma análise acerca de um recém formulado procedimento extrajudicial que apesar de ainda pouco debatido, em razão de sua recente criação, é de extrema importância para o atual cenário jurídico brasileiro. A área extrajudicial é vertente que vem ganhando força e espaço nos últimos tempos, sendo uma boa alternativa no apoio da desobstrução do sistema judiciário brasileiro.

O tema deste artigo é Adjudicação Compulsória Extrajudicial, que é um procedimento oriundo de uma intenção do legislador de desjudicialização do processo de Adjudicação Compulsória outrora vinculado exclusivamente pela via judicial. A Adjudicação Compulsória é uma medida jurídica instituída no artigo 16 do Decreto-Lei nº 58 de 1937 e hoje está em vigor conjuntamente com a normativa prevista pelo Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.418, que tem por objetivo transferir a propriedade de um bem imóvel, mediante ação judicial, para o promitente comprador que pagou integralmente o preço do imóvel, mas não teve a escrituração realizada pelo promitente vendedor. É nesse contexto que surge a figura da Adjudicação Compulsória Extrajudicial, que permite a aquisição da propriedade de forma mais rápida e simplificada, sem a necessidade de processo judicial.

Este tema tem grande relevância na sociedade e no apoio a manutenção ao direito a propriedade, que a muito sofreu com as mazelas de um sistema judiciário lento e oneroso. Sua relevância vai além, no âmbito jurídico, especialmente no que se refere à aquisição de propriedades. Tal instituto está previsto tanto na Constituição Federal quanto no Código Civil, e sua importância decorre da possibilidade de garantir a efetivação do direito de propriedade.

Em paralelo, têm-se o conceito de bem imóvel definido no Código Civil Brasileiro, no artigo 79, onde o legislador foi bem claro quanto a delimitação do que é imóvel, sendo em suma “o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”, o que vem ser complementado pelo artigo 80 do mesmo conjunto lei, quem expressa que “Consideram-se imóveis para os efeitos legais: I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta”.

Quanto a esse conceito normativo a definição de bens imóveis segundo o Código Civil abrange não apenas o que é considerado legalmente, mas também inclui o solo e todas as suas incorporações, sejam elas naturais ou artificiais. Isso nos permite classificar os bens imóveis em várias categorias, como imóveis por natureza, por acessão natural, por acessão artificial e por determinação legal (GONÇALVES, p. 304, 2019).

Ainda, segundo a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXII, "é garantido o direito de propriedade". Além disso, o Código Civil brasileiro, em seu artigo 1.228, estabelece que "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha".

Para melhor compreensão da importância destes institutos é necessário compreender acerca dos sonhos das pessoas, especificamente da conquista de um sonho, a casa própria, que é um dos diversos exemplos possíveis. A conquista do sonho da casa própria é algo que muitas famílias brasileiras almejam. Essa luta muitas vezes se estende por anos e envolve inúmeras dificuldades até sua realização. Porém, em alguns casos, mesmo após a compra do imóvel, com o contrato de compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, a escrituração pode ser um processo complexo.

Foi o que aconteceu com a família X. Após anos de economia e planejamento, finalmente conseguiram comprar uma casa. Porém, para conseguir a escritura do imóvel, foi necessário ajuizar uma ação de adjudicação compulsória judicial, um processo que durou anos e envolveu gastos consideráveis com honorários advocatícios e custas processuais. A família X, assim como muitas outras, enfrentou essa situação devido a diversas questões burocráticas envolvendo o registro do imóvel e também a morosidade do sistema judicial.

É de extrema importância destacar que no contexto mencionado, observa-se um compromisso de compra e venda que se caracteriza como um direito real de aquisição. Isso ocorre porque o promitente vendedor assume uma obrigação específica de realizar a transferência permanente da propriedade, desde que o preço seja integralmente pago, sob a ameaça de adjudicação compulsória como consequência da inexecução dessa obrigação (GAGLIANO, 2022).

Contudo, conforme acima já dissertado com a recente regulamentação da adjudicação extrajudicial se tem agora uma alternativa mais rápida e econômica para a escrituração de imóveis. Essa modalidade de adjudicação permite que as partes

resolvam de forma mais célere a transferência da propriedade do imóvel, sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário.

Quanto aos autores utilizados na construção deste artigo, tem-se renomados juristas, dentre eles Carlos Roberto Gonçalves (2019), Paulo Lôbo (2019), Silmar Lopes (2022), Pablo Stolze Gagliano (2022), Flávio Tartuce (2020), além de utilizar o Código Civil, o Código de Processo Civil, a Lei de Registros Públicos, entre outras legislações vigentes que tratam do tema, artigos científicos e a Constituição Federal.

O principal objetivo deste artigo é destacar a relevância e analisar a Adjudicação Compulsória Extrajudicial no contexto do sistema jurídico brasileiro. Esta análise não se limita apenas a considerar a adjudicação compulsória como um mero procedimento para desobstrução processual, mas também como um importante mecanismo de celeridade em disputas legais nas quais a necessidade de judicialização é inexistente.

A adjudicação compulsória extrajudicial é um tema que merece atenção especial no âmbito do direito brasileiro, pois oferece uma alternativa eficaz para a resolução de conflitos imobiliários, simplificando o processo e proporcionando uma solução mais rápida e econômica para as partes envolvidas. Este artigo pretende lançar luz sobre essa faceta menos explorada do sistema jurídico, demonstrando como a adjudicação compulsória extrajudicial pode ser uma ferramenta valiosa para desafogar o Poder Judiciário e, ao mesmo tempo, garantir a efetivação dos direitos das partes.

Ao analisar a adjudicação compulsória extrajudicial, examinaremos sua base legal, os requisitos e procedimentos envolvidos, bem como os benefícios que ela pode oferecer em termos de celeridade processual, sua evolução histórica como instituto através do tempo e dos ordenamentos jurídicos, e destacaremos casos reais em que a adjudicação compulsória extrajudicial foi aplicada com sucesso, evidenciando sua importância prática.

Neste contexto, como objetivos específicos o presente artigo busca aprofundar a compreensão da Adjudicação Compulsória Judicial e do novo procedimento extrajudicial, traçando sua evolução histórica e seu contexto jurídico desde sua origem embrionária. Além disso, busca-se detalhar minuciosamente os requisitos necessários para o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória extrajudicial, destacando a avaliação dos direitos envolvidos e os critérios essenciais para a realização do ato registral. Um ponto crucial do artigo é enfatizar a defasagem da legislação atual em

relação à natureza jurídica dos procedimentos extrajudiciais, evidenciando a necessidade de atualização e adequação às demandas da sociedade contemporânea. Por fim, o estudo pretende demonstrar o impacto desse procedimento na sociedade, analisando sua aplicação prática, observando se o instituto alcança sua função social, contribuindo assim para um debate mais amplo e esclarecedor sobre esse tema de relevância no campo jurídico.

O artigo em questão examina, por meio de uma abordagem metodológica, o método dedutivo, respaldando-se em uma pesquisa que se caracteriza pela sua natureza bibliográfica e quantitativa. A pesquisa se fundamenta na análise de revisões conduzidas em fontes de autoridade e originais no âmbito do direito, abrangendo livros, artigos científicos, doutrina, jurisprudência e a legislação vigente que abrange o Direito Civil, Notarial e Registral.

Assim, o objetivo principal deste artigo científico está em proporcionar uma compreensão aprofundada do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial, desvelando sua importância e delineando os requisitos essenciais para sua aplicação. Além disso, busca-se elucidar o procedimento que deve ser seguido para efetivamente empregar esse mecanismo, permitindo assim a proteção eficaz dos direitos das partes envolvidas e a resolução eficiente das controvérsias. Ao atingir esse propósito, o artigo visa contribuir significativamente para o aprimoramento do conhecimento jurídico, promovendo maior segurança jurídica e justiça nas relações que envolvem a adjudicação compulsória extrajudicial.

2. UM BREVE RELATO HISTÓRICO E CONCEITUAL DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

A adjudicação é um termo jurídico que se origina da palavra "adjudicar" e segundo o site Dicio (2023) carrega o significado de "Ação judicial que atribui a alguém a posse e o domínio de bens ou propriedades". No contexto jurídico, esse termo é frequentemente utilizado para descrever um procedimento legal pelo qual um bem é transferido compulsoriamente de uma parte para outra, em muitos casos, a adjudicação é usada para resolver questões relacionadas à propriedade.

A adjudicação compulsória vem proteger o bem imóvel adquirido, mais especificamente o direito a propriedade dos indivíduos, o bens imóveis como narra Pablo Stolze "são aqueles que não podem ser transportados de um lugar para outro sem alteração de sua substância", como por exemplo um lote urbano ou ainda, um

apartamento, é importante ressaltar que existe uma classificação desses bens, narrados entre os artigos 79 a 81 do Código Civil, os bens imóveis por natureza ou por essência compreendem o solo e tudo o que naturalmente se lhe incorpora.

Por sua vez, os bens imóveis por acessão física industrial ou artificial referem-se àqueles que resultam da intervenção humana no solo, sendo impossíveis de remover sem causar sua deterioração ou destruição. A questão dos bens imóveis por acessão física intelectual é objeto de debate, com alguns argumentando que essa categoria foi abolida pelo Código Civil de 2002. Por fim, os bens imóveis por disposição legal são aqueles que recebem essa classificação de acordo com a legislação, como o direito à sucessão aberta e os direitos reais sobre imóveis, como a hipoteca e, excepcionalmente, o penhor agrícola, que são considerados imóveis em conformidade com o disposto nos artigos 80 e 81 do Código Civil (TARTUCE, 316-317, 2020).

Importante destacar que a noção de bem imóvel transcende a mera materialidade do solo, abrangendo não apenas a terra e suas construções, mas também aquilo que se incorpora permanentemente, seja pela intervenção humana ou pela ação da natureza. No contexto jurídico, constitui um conceito relativo, delineando as partes do território passíveis de apropriação privada e transferência. Contudo, ressalta-se que nem toda extensão do solo brasileiro pode ser objeto de apropriação, reservando-se certas áreas ao domínio público comum, como praias, mares, lagos, rios navegáveis, terras indígenas, áreas de preservação ambiental e sítios arqueológicos (LÔBO, 231, 2019).

O termo 'prédio', historicamente associado ao bem imóvel desde os tempos romanos, hoje é restrito às edificações destinadas a fins residenciais ou não residenciais. No âmbito do direito do consumidor, essa categoria de bens é eclipsada pelo conceito de 'produto', evidenciando a complexidade e evolução do entendimento jurídico sobre a propriedade imóvel (LÔBO, 231, 2019).

O direito à propriedade privada transcende seu mero caráter patrimonial, desempenhando um papel central no contexto jurídico e social. Sua importância se estende ao desenvolvimento econômico, à estabilidade social e à salvaguarda dos direitos individuais. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXII, estabelece de forma explícita o direito à propriedade, reconhecendo-o como um dos pilares dos direitos fundamentais do indivíduo.

A proteção da propriedade é essencial para garantir a segurança jurídica, proporcionando aos cidadãos a capacidade de adquirir, utilizar e dispor de bens de maneira legítima, sem o receio de que tais direitos sejam injustamente retirados. O Código Civil Brasileiro reforça essa proteção ao estabelecer, em seu artigo 1.228, as bases para a preservação desse direito, como dita a seguir:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores (BRASIL, online, 2023).

Essa proteção é fundamental para fomentar a confiança na ordem jurídica, incentivando o investimento, a inovação e o desenvolvimento econômico, ao mesmo tempo em que assegura a dignidade e os direitos individuais de cada cidadão. Portanto, a defesa do direito à propriedade é um alicerce essencial para a sociedade e o sistema jurídico como um todo.

Assim, a adjudicação compulsória é um instituto jurídico que se relaciona com o cumprimento forçado de um negócio jurídico, geralmente envolvendo a transferência de propriedade de bens imóveis. Sua origem no Brasil pode ser rastreada até o Decreto-Lei n. 58/1937, que tratava dos loteamentos de bens imóveis e seu devido procedimento legal.

Neste contexto, a adjudicação compulsória emergiu como uma resposta legal à recusa injustificada de escrituração por parte de uma das partes envolvidas no negócio jurídico, às vezes, uma das partes, geralmente o vendedor, se recusava a cumprir a escrituração, impedindo assim a efetiva transferência da propriedade para o comprador, mesmo que todos os termos do contrato fossem cumpridos. Foi nesse

contexto que o instituto da adjudicação compulsória foi introduzido no artigo 16 do Decreto-Lei n. 58/1937:

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973) (BRASIL, 2023).

Esse dispositivo legal permitia ao comprador, que havia cumprido suas obrigações contratuais, buscar na justiça a adjudicação compulsória do imóvel, ou seja, a transferência forçada da propriedade para o seu nome, garantindo assim o cumprimento do negócio jurídico. Esse procedimento ainda embrionário ganhou mais forma em 1.979 com a promulgação da Lei nº 6.766 que desempenhou um papel crucial na regulamentação do parcelamento urbano no Brasil.

No entanto, especificamente no que diz respeito ao tema em discussão, esta legislação introduziu e consolidou a adjudicação compulsória judicial como um instituto legal devidamente orientado, sob a condição de que o promitente comprador tivesse cumprido integralmente com todas as obrigações contratuais previamente estabelecidas. Assim, a Lei nº 6.766 estabeleceu um alicerce jurídico sólido para a adjudicação compulsória judicial, desempenhando um papel crucial na garantia da segurança jurídica e na promoção do desenvolvimento urbano adequado no Brasil.

Consoante o versado acima, em 2002 por meio da Lei 10.406, o Código Civil Brasileiro viu a introdução dos artigos 1.417 e 1.418, representando um marco após um lapso de 29 anos. O artigo 1.417 concretamente estabeleceu que:

Esse dispositivo legal permitia ao comprador, que havia cumprido suas obrigações contratuais, buscar na justiça a adjudicação compulsória do imóvel, ou seja, a transferência forçada da propriedade para o seu nome, garantindo assim o cumprimento do negócio jurídico. Esse procedimento ainda embrionário ganhou mais forma em 1.979 com a promulgação da Lei nº 6.766 que desempenhou um papel crucial na regulamentação do parcelamento urbano no Brasil.

No entanto, especificamente no que diz respeito ao tema em discussão, esta legislação introduziu e consolidou a adjudicação compulsória judicial como um instituto legal devidamente orientado, sob a condição de que o promitente comprador tivesse cumprido integralmente com todas as obrigações contratuais previamente estabelecidas. Assim, a Lei nº 6.766 estabeleceu um alicerce jurídico sólido para a adjudicação compulsória judicial, desempenhando um papel crucial na garantia da

segurança jurídica e na promoção do desenvolvimento urbano adequado no Brasil.

Consoante o versado acima, em 2002 por meio da Lei 10.406, o Código Civil Brasileiro viu a introdução dos artigos 1.417 e 1.418, representando um marco após um lapso de 29 anos. O artigo 1.417 concretamente estabeleceu que:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, **em que se não pactuou arrependimento**, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel (BRASIL, *online*, 2023 *grifo do autor*).

Nesse contexto, é importante ressaltar que, para a efetivação da adjudicação, não é admissível a inclusão de cláusula de arrependimento, e o registro do instrumento é condição indispensável. Essa disposição legal visa assegurar a segurança jurídica e a concretização dos direitos do promitente comprador no processo de aquisição imobiliária. Já o artigo 1.418 ampliou a proteção do promitente comprador nos seguintes termos:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel (BRASIL, *online*, 2023).

Este artigo se tornou essencial quando, devido a uma recusa injustificada de terceiros, o indivíduo não conseguia, de maneira procedimental, obter a propriedade do bem por meio da escritura pública de compra e venda. Essa inclusão legal trouxe maior clareza e proteção aos direitos dos cidadãos no contexto da propriedade imobiliária.

Até então a natureza procedimental da adjudicação compulsória era estritamente judicial, implicando que somente poderia ser obtida por meio do sistema judiciário, ou seja, por meio de uma ação ou processo judicial. Essa abordagem apresentava diversos desafios, incluindo questões relacionadas à eficiência, custos e à efetiva aplicação do direito na vida dos cidadãos, como publicado pela revista "Politize" (2017) que versou em um estudo sobre esse tema, destacando que vários fatores contribuem para a demora nos processos judiciais. Em primeiro lugar, a duração de um processo varia consideravelmente de acordo com sua natureza, complexidade e o tempo necessário para coletar evidências.

Além disso, o estudo apontou três elementos fundamentais que contribuem para a morosidade do sistema judiciário: o elevado volume de processos e atribuições,

a escassez de juízes e funcionários, e o acúmulo de casos não resolvidos ao longo do tempo. O grande número de processos pode sobrecarregar os tribunais, tornando difícil a atenção adequada a cada caso. A falta de recursos humanos, como juízes e funcionários, também prejudica a eficiência do sistema. Além disso, a demora na resolução de casos pode levar ao acúmulo de processos não resolvidos, perpetuando a lentidão do sistema. Portanto, a lentidão do sistema judiciário continua sendo um desafio relevante que exige esforços para melhorar sua eficiência e garantir acesso à justiça de maneira mais rápida e eficaz.

Mesmo com sua previsão legal e regulamentação estabelecidas há décadas, a via judicial enfrentava obstáculos significativos que impactavam sua eficácia e acessibilidade. Além de que nesse sentido é importante destacar que o trânsito em julgado de uma disputa judicial não marca o fim do procedimento de adjudicação. Após a obtenção de uma sentença judicial definitiva e irrecorrível, há ainda a etapa de registro dessa sentença nas margens da matrícula do imóvel em questão. Essa ação é crucial para documentar e formalizar a transferência de propriedade nos registros públicos.

Este processo de registro da sentença judicial de adjudicação compulsória segue regulamentações específicas estabelecidas pelo Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de Goiás-CNPFE/GO. Essas regulamentações detalham os requisitos e procedimentos a serem seguidos para efetuar o registro da sentença de adjudicação compulsória, como detalhado no artigo 822 do CNPFE/GO a seguir:

Art. 822. O registro de adjudicação compulsória será feito mediante apresentação de mandado contendo:

- I – qualificação das partes;
- II – natureza, número do processo, órgão judicial e nome do magistrado;
- III – identificação do imóvel, com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula ou transcrição; e
- IV – certidão do trânsito em julgado da sentença.

Parágrafo único. O mandado ou a carta de adjudicação serão acompanhados de:

- I – cópia da sentença de adjudicação;
- II – cópia da petição inicial; e
- III – prova de quitação do imposto de transmissão (GOIÁS, online, 2023).

Portanto, o registro da sentença judicial é uma etapa fundamental no procedimento de adjudicação, pois formaliza a transferência de propriedade de forma oficial nos registros públicos. Isso é essencial para garantir a validade e a eficácia da transferência perante terceiros, proporcionando segurança jurídica e proteção dos

direitos das partes envolvidas no processo de adjudicação compulsória. Ainda, têm-se que os custos para registro dessa sentença se equivalem aos emolumentos de uma escritura de compra e venda, devendo ser emitida o ITBI- Imposto sobre a transmissão de bens imóveis, que serve de base legal para cálculo destes emolumentos, da qual o ônus sempre pertence ao promitente comprador.

Ao longo do tempo, o instituto da adjudicação compulsória passou por uma série de transformações substanciais. Desde sua primeira menção no Decreto-Lei nº 58/1937 até sua consolidação no Código Civil de 2002, foram estabelecidas e aprimoradas regras e direitos relacionados à adjudicação compulsória. Essas mudanças tiveram como objetivo fundamental melhorar o procedimento, assegurar a segurança jurídica e agilizar a transferência de propriedade imobiliária. Essas evoluções refletem a constante busca por um sistema mais eficiente e acessível para todas as partes envolvidas. O desenvolvimento mais significativo ocorreu com a introdução do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial, que permitiu resolver muitos casos de forma mais rápida e direta, evitando o sistema judicial tradicional.

Segundo o jurista Silmar Lopes (2022) a adjudicação compulsória extrajudicial é um procedimento legal inovador introduzido pela lei 14.382/2022, que possibilita a transferência forçada de propriedade de um imóvel sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário. Assim, os interessados podem solicitar diretamente no Ofício de Registro de Imóveis competente a adjudicação compulsória, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo legislador. Essa nova modalidade de adjudicação compulsória tem como objetivo simplificar e acelerar a resolução de disputas imobiliárias, proporcionando uma alternativa administrativa eficaz para solucionar tais questões. Essa abordagem representa um avanço importante no campo do direito imobiliário, promovendo a eficiência e a celeridade na transferência de propriedade, ao mesmo tempo em que alivia a carga do sistema judiciário.

Nesse processo de desjudicialização, os Tabeliães e Registradores desempenham um papel fundamental ao analisar os documentos e comprovações apresentados pelos interessados. Como agentes públicos, eles garantem a regularidade do procedimento e realizam o registro adequado da transferência de propriedade. Ainda como instituto recém-normatizado, pouco conteúdo doutrinário foi formulado, e a de se elogiar o Dr. Silmar Lopes, renomado professor, jurista e advogado com expertise na área notarial.

Conforme destacado pelo jurista Silmar Lopes (2022), a promulgação da lei 14.382/2022, resultante da conversão da Medida Provisória 1.085/2021, marca um momento crucial na desjudicialização dos procedimentos notariais e registrais no país. A introdução do artigo 216-B na Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) estabeleceu uma regulamentação específica para a adjudicação compulsória extrajudicial, conferindo-lhe um status até então inalcançável. Essa legislação representa um marco importante ao permitir que a transferência forçada de propriedade imobiliária seja realizada diretamente perante os Tabeliães e Registradores, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário, sendo sua realização normatizada pelo Provimento Nº150 de 11 de setembro de 2023 do CNJ.

3. DESVENDANDO O PROCEDIMENTO E REQUISITOS PARA REALIZAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

O Provimento nº 150 do Conselho Nacional de Justiça em seu artigo 440-A e 440-B estabelece que a adjudicação compulsória pode ser instaurada com base em uma ampla gama de atos e negócios jurídicos que envolvam promessas de compra e venda, promessas de permuta, assim como as relativas cessões ou promessas de cessão. Contudo, é fundamental notar que a possibilidade de adjudicação compulsória está condicionada à inexistência de um direito de arrependimento que possa ser exercido por qualquer uma das partes envolvidas.

Uma nota importante a destacar, conforme estabelecido no parágrafo único do Artigo 440-B, é que a existência de um direito de arrependimento não impede o processo de adjudicação compulsória, desde que o imóvel em questão tenha sido objeto de parcelamento do solo urbano, conforme definido pelo Artigo 2º da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou de incorporação imobiliária, desde que o prazo de carência estipulado no artigo 34 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tenha expirado. Essas disposições legais delineiam o quadro normativo que regula o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, com ênfase na validade dos atos e negócios jurídicos subjacentes e nas condições em que esse processo pode ser aplicado, garantindo, assim, uma estrutura sólida para a resolução de disputas em questões imobiliárias.

Ainda de acordo com o Artigo 440-C, é estendida a qualquer indivíduo que seja um adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos mencionados no Artigo 440-B. Além disso, essa legitimidade se estende a cedentes, cessionários e

sucessores envolvidos nesses atos e negócios. Essa disposição abrange uma ampla gama de partes interessadas que podem buscar a adjudicação compulsória quando apropriado. É importante notar que, de acordo com o Parágrafo único, qualquer pessoa que deseje dar início ao processo de adjudicação compulsória deve estar representada por um advogado ou defensor público. Essa representação legal é fundamental e deve ser formalizada por meio de uma procuração específica, assegurando que o processo seja conduzido de acordo com as normas legais e procedimentos adequados.

Importante destacar que dentro do contexto do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, o Artigo 440-D da legislação prevê a possibilidade de o requerente incluir pedidos relacionados a diferentes imóveis no mesmo processo, desde que três condições específicas sejam atendidas simultaneamente. Primeiramente, todos os imóveis envolvidos devem estar sob a jurisdição do mesmo cartório de registro de imóveis, conforme determinado na primeira condição. Adicionalmente, é necessário que haja uma coincidência de interessados ou partes legitimadas, tanto ativamente (requerentes) quanto passivamente (partes contrárias), como especificado na segunda condição. Por último, é fundamental que a cumulação de pedidos não gere prejuízo ou dificuldade no devido andamento do processo, conforme estipulado na terceira condição. Essas disposições legais possibilitam que o requerente, nas circunstâncias estipuladas, agrupe pedidos referentes a diferentes imóveis em um único processo de adjudicação compulsória extrajudicial. O objetivo dessa regulamentação é simplificar e agilizar a resolução de questões envolvendo múltiplos imóveis, desde que não haja impactos negativos na eficiência e na justiça do processo.

Quanto a competência para realização do processo e efetuar a qualificação e registro da adjudicação compulsória extrajudicial o artigo 440-E recai sobre o ofício de registro de imóveis da atual localização do imóvel em questão. Destaca-se que sendo o imóvel pertencente a registro de Cartório de Registro de Imóveis anterior, ou seja, de um cartório que anteriormente respondia por mais de um município, o requerente devera como determina o parágrafo 1º do citado artigo apresentar Certidão de Inteiro Teor da matrícula seja do lote, ou do loteamento em caso de o imóvel ainda não haver sido desmembrado. Já o 2º do artigo 440-E, já estabelece que o processo de adjudicação compulsória pode ser admitido mesmo na ausência de alguns dos

elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que exista confiabilidade na identificação precisa do imóvel e dos proprietários conforme descritos no registro.

Na fase inicial do processo de adjudicação compulsória extrajudicial, é essencial reunir os documentos necessários para avaliar a viabilidade do procedimento. Nesta etapa, a parte requerente pode optar por ser assistida por um advogado, embora isso não seja obrigatório. Os documentos essenciais geralmente solicitados pelos tabeliões incluem os documentos pessoais da parte requerente, que servem para estabelecer sua identidade, os documentos relativos ao imóvel em questão, que são fundamentais para determinar a propriedade e a localização do bem. Outros documentos importantes são a comprovação de quitação, no caso do adquirente, ou de transmissão, no caso do transmitente, que demonstram o cumprimento das obrigações financeiras ou a transferência legal da propriedade. Também é necessário fornecer comprovação do inadimplemento por parte da parte requerida, o que serve como base para a busca da adjudicação compulsória.

Como segundo passo, será feita a Ata Notarial que desempenha o papel de um instrumento público para registrar fatos e circunstâncias, e não há qualquer proibição quanto à inclusão de elementos que tenham sido observados, tais como imagens, documentos, áudios, depoimentos e declarações, conforme necessário. A Ata Notarial, cuja elaboração incluirá um custo financeiro, deverá abranger os componentes especificados no artigo 440-G do Código Nacional de Normas – CNNFE/CNJ, que são:

- 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 (CNJ, online, 2023, grifo do autor).

Quanto a prova de quitação, quando o solicitante é o comprador, é um aspecto essencial a ser verificado, e, com o objetivo de fortalecer a segurança jurídica, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) incluiu, em uma lista exemplificativa - artigo 440-

G, parágrafo 6º - os tipos de documentos que podem ser utilizados para confirmar o pagamento total pelo solicitante/comprador, quais sejam:

- I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;
- II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;
- III – comprovantes de operações bancárias;
- IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;
- V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;
- VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou
- VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora (CNJ, online, 2023).

É fundamental destacar que o Oficial de cartório deve informar a parte sobre a possibilidade de a Adjudicação Compulsória não ser viável, assim como deve incluir uma declaração clara na Ata Notarial, enfatizando que esta não confere direitos de propriedade e serve exclusivamente como evidência para o processo de Adjudicação Compulsória extrajudicial como determina os parágrafos §1º e §2º do artigo 440-G do Provimento n.º 150 do CNJ. Ainda, é importante destacar o que está previsto no parágrafo 7º do artigo 440-G, que permite ao Tabelião atestar a autenticidade das assinaturas presentes nos documentos examinados. É essencial notar que esse atestado de autenticidade não equivale ao procedimento Reconhecimento de Firma, uma vez que será realizado como parte do registro notarial oficial. Essa autorização decorre da exigência de que os documentos submetidos ao Cartório de Registro de Imóveis tenham suas assinaturas reconhecidas, sendo essa exigência satisfeita através da certificação da autenticidade proporcionada pelo tabelião.

Após, findada a Ata Notarial, passa-se ao procedimento, ao qual se inicia com a confecção do Requerimento Inicial, nesta etapa é importante destacar que o requerimento deve ser assinado por um advogado, mesmo quando encaminhado ao Registro de Imóveis pelo tabelião, conforme estipulado no artigo 440-M, parágrafo 4º e deverá ser entregue diretamente no Cartório de Imóveis, ou por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp, como determina o §1º do citado artigo. O requerimento deve conter, pelo menos, os elementos essenciais presentes em uma petição inicial de acordo com o artigo 319 do Código de Processo Civil, e na sua feitura é crucial observar a legitimidade ativa, que se estende tanto ao adquirente quanto ao transmitente, bem como a seus sucessores e cessionários.

A legitimidade passiva também deve ser considerada, incluindo o adquirente, transmitente e, quando exigido pela lei, seus cônjuges ou companheiros com outorga

uxória, como exigido pelo artigo 440-P. Anexar a ata notarial e os documentos relacionados a ela, bem como o título de propriedade, é fundamental. O artigo 440-N estabelece que no caso de protocolo físico, cópias do requerimento devem ser fornecidas para cada requerido, permitindo que todos sejam notificados e possam se manifestar sobre o processo. Além disso o requerimento inicial também deve atender aos requisitos especificados no artigo 440-L, quais sejam:

- I – identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);
- II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;
- III – se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;
- IV – a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;
- V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e
- VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade (CNJ, online, 2023).

Feito o requerimento inicial e protocolizado no Cartório de Registro de Imóveis, o Tabelião passara ao saneamento do procedimento, estando tudo em conformidade aos requisitos, se dará andamento no feito, não estando, assim como define o artigo 440-Q, o requerente será notificado para, no prazo legal de 10 (dez) dias úteis, venha emendar o requerimento, não o fazendo, aplica-se o parágrafo único do mesmo artigo, e extingue-se o procedimento, com o cancelamento da prenotação.

Seguindo o feito, será realizada a Notificação Oficial, procedimento crucial para assegurar que as partes envolvidas sejam devidamente informadas e tenham a oportunidade de responder às alegações ou tomar medidas necessárias. O artigo 440-S especifica o conteúdo essencial da notificação. Isso inclui a identificação do imóvel em questão, bem como as informações sobre o requerente e o requerido. Além disso, o artigo estipula que o requerido deve, no prazo de 15 dias úteis a partir do recebimento da notificação, anuir à transmissão da propriedade ou impugnar o pedido, apresentando razões e documentos relevantes. A notificação deve conter uma advertência de que o silêncio do requerido pode ser interpretado como confirmação

do alegado inadimplemento e deve fornecer instruções sobre como apresentar uma impugnação.

O artigo 440-T delinea que o oficial do registro de imóveis é encarregado de preparar o documento de notificação, que é então enviado pelo correio com aviso de recebimento. Além disso, o artigo autoriza o envio de notificação por mensagem eletrônica, se o endereço de e-mail do requerido for conhecido. As despesas da notificação, independentemente do método escolhido, são de responsabilidade do requerente. O artigo 440-U dispõe sobre a notificação de pessoas jurídicas. Nesse cenário, a notificação é considerada eficaz quando entregue a um indivíduo detentor de poderes de gerência geral ou de administração, ou a um funcionário designado para a recepção de correspondências. Se a pessoa jurídica estiver extinta, a notificação deve ser remetida ao liquidante ou ao último administrador conhecido. Caso essas informações não estejam disponíveis ou estejam em local desconhecido, a notificação será realizada por meio de edital.

No que tange aos condomínios edifícios ou a outros conjuntos imobiliários com controle de acesso, o artigo 440-V estabelece que a notificação é válida quando entregue a um funcionário encarregado de receber correspondências. Já o artigo 440-W aborda o procedimento de notificação no caso do falecimento do requerido. Nesse contexto, os herdeiros legais podem ser notificados, desde que seja devidamente comprovada a sua qualidade de herdeiros, o óbito e a ausência de processo de inventário judicial ou extrajudicial em curso. Caso exista um processo de inventário em andamento, a notificação do inventariante é suficiente.

Ainda, quando as tentativas de notificação pessoal não são bem-sucedidas e a localização do requerido é desconhecida ou quando o requerido reside fora do país sem um procurador com poderes para formalizar a transferência do imóvel, o artigo permite em caráter de exceção a citação por edital, com publicação por duas vezes, com intervalo de no mínimo 15 (quinze) dias úteis, em jornal impresso ou ainda eletrônico.

Após notificação, o requerido poderá, no prazo legal de 15 (quinze) dias úteis, apresentar impugnação por escrito, possibilitando-lhe, assim, a oportunidade de formalizar suas objeções de maneira documentada, no caso de discordância em relação à solicitação feita pelo requerente. O Artigo 440-AA delinea que o oficial é responsável por notificar o requerente, concedendo-lhe um prazo de 15 dias úteis para apresentar sua resposta às objeções apresentadas pelo requerido.

Independentemente de haver ou não uma manifestação por parte do requerente, é incumbência do oficial proferir uma decisão dentro de um período de 10 dias úteis. O parágrafo único deste artigo sublinha a possibilidade de, antes de emitir sua decisão, o oficial de registro de imóveis buscar uma conciliação ou mediação entre as partes envolvidas, seguindo as disposições das normas pertinentes para a resolução de conflitos. Essa faculdade reveste-se de significativa importância, pois demonstra o empenho em promover a resolução amigável de litígios no âmbito das transações imobiliárias, antes de se recorrer a medidas judiciais.

Após o artigo 440-AB estipula as bases para o indeferimento da impugnação pelo oficial de registro de imóveis, o qual deve justificar sua decisão. Existem algumas circunstâncias em que o indeferimento se justifica, tais como quando a questão já foi previamente examinada e rejeitada em casos análogos pelo tribunal competente, quando a impugnação carece de uma exposição, mesmo que concisa, das razões que sustentam a discordância, quando a matéria tratada não se relaciona à adjudicação compulsória, ou quando a impugnação tem um caráter nitidamente protelatório, ou seja, busca apenas atrasar o processo sem justificativa razoável.

O artigo 440-AC delimita que, caso a impugnação seja rejeitada, o requerido tem o direito de recorrer dessa decisão no prazo de 10 dias úteis. O oficial de registro de imóveis, por sua vez, notificará o requerente para que ele se manifeste dentro do mesmo prazo em relação ao recurso interposto pelo requerido. Já o artigo 440-AD estabelece que, se a impugnação for acolhida, o oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que ele se manifeste em um período de 10 dias úteis. Caso o requerente não conteste a aceitação da impugnação, o processo será encerrado, e a anotação prévia feita no registro imobiliário será cancelada.

Ainda, o artigo 440-AE determina que, com ou sem a manifestação do requerente em relação ao recurso ou havendo contestação deste contra a aceitação da impugnação, os autos do processo são enviados ao tribunal, que, após uma análise sumária ou imediata, examinará apenas a procedência da impugnação. Se a impugnação for aceita, o juiz ordenará ao oficial de registro de imóveis que encerre o processo e cancele a anotação prévia. Por outro lado, se a impugnação for rejeitada, o juiz determinará que o processo retorne ao oficial de registro de imóveis. É importante ressaltar que, independentemente do resultado, a decisão do tribunal encerra a instância administrativa em relação à impugnação. Portanto, esses artigos estabelecem um procedimento claro e sequencial para tratar de disputas no contexto

de transações imobiliárias, promovendo a eficiência na resolução de controvérsias e o respeito às normas legais aplicáveis.

Finalizada a etapa saneadora, e vencida eventual impugnação, assim como determina o artigo 440-AF, deverá em um prazo de 10 dias úteis, o oficial de registro de imóveis tomar uma das seguintes medidas: expedir uma nota devolutiva, na qual apontará as exigências que ainda precisam ser atendidas para que o registro seja efetuado, ou deferir o pedido, autorizando a realização do registro, ou rejeitar o pedido, fornecendo uma justificativa para tal recusa. O §1º oferece uma flexibilidade ao processo, permitindo que elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que não afetem os elementos essenciais do ato ou negócio jurídico em questão, possam ser complementados por documentos adicionais ou declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade. Essa disposição visa a facilitar a regularização de questões secundárias que não impactam o cerne da transação imobiliária. Já o § 2º destaca que, em caso de exigências ou rejeição do pedido por parte do oficial de registro de imóveis, pode ser suscitada uma dúvida, conforme o disposto no artigo 198 da Lei n.º 6.015 de 1973.

Em suma, o Artigo 440-AF encerra o processo de adjudicação compulsória de imóveis, onde, na ausência de impugnações ou com a sua resolução, o oficial de registro de imóveis orienta o prosseguimento do processo. Ele pode indicar exigências pendentes, deferir o pedido ou, se for o caso, rejeitá-lo, fornecendo justificativas. Além disso, o artigo oferece a possibilidade de complementar elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que não impactem os elementos essenciais do negócio jurídico, por meio de documentos ou declarações. No entanto, se surgirem dúvidas sobre o processo, é possível recorrer ao artigo 198 da Lei n.º 6.015 de 1973 para a sua resolução. Isso garante uma abordagem abrangente e estruturada no contexto da adjudicação compulsória de imóveis.

Por fim, com a ausência de legislação específica sobre emolumentos para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, o artigo 440-AM estabelece que a elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis seguirão a forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressaltando-se os atos de notificação e registro.

Assim os valores para ata notarial tendo como base de valor os emolumentos da tabela do estado de Goiás, do mês de janeiro de 2023, poderão variar de R\$ 176,88

(cento e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos) se o valor econômico do ato for o mínimo de R\$ 587,03 (quinhentos e oitenta e sete reais e três centavos) a R\$ R\$ 7.289,85 (sete mil duzentos e oitenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), caso o valor econômico chegue ao teto de R\$ 1.062.992,12 (um milhão, sessenta e dois mil novecentos e noventa e dois reais e doze centavos) tendo varrições de acordo com o preço (GOIÁS, 2023, online).

Importante ressaltar que assim como a usucapião extrajudicial, a parte pagará no ato da prenotação o valor de R\$ 50,01 (cinquenta reais e um centavo) quanto a prenotação e busca (Ids. 2502 e 2504) e o valor de 50% (cinquenta por cento) do registro, podendo variar de acordo com a avaliação, sendo em seu valor mínimo R\$ 85,47 (oitenta e cinco reais e quarenta e sete centavos) se o imóvel for avaliado em até R\$ 587,03 (quinhentos e oitenta e sete reais e três centavos) a o valor de R\$ 4.182,94 (quatro mil cento e oitenta e dois reais e noventa e quatro centavos) se a avaliação não for inferior a R\$ 1.408.878,58 (um milhão quatrocentos e oito mil oitocentos e setenta e oito reais e cinquenta e oito centavos).(GOIÁS, 2023, online).

Ao fim do procedimento, em caso de deferimento, será cobrado os outros 50% (cinquenta por cento) do registro, nos valores de registro acima descritos, com adição do valor de R\$ 136,02 (cento e trinta e seis reais e dois centavos) quanto a abertura de matrícula, em caso de imóveis ainda pertencentes a loteamentos e busca (Ids. 2502 e 2504), caso o imóvel já possua matrícula, será cobrado somente o registro e busca, no valor de R\$ 20,71 (vinte reais e setenta e um centavos) (GOIÁS, 2023, online).

Indispensável mencionar que o ofício circular nº 370/2023, expedido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás, no dia 10/11/2023, onde determina a criação de selos eletrônicos específicos para o procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial, alinhados aos mesmos parâmetros estabelecidos para os selos eletrônicos utilizados na usucapião extrajudicial. Isso incluiria a introdução de selos para a ata notarial relacionada à adjudicação compulsória, atribuindo-lhe valor econômico, assim como selos destinados ao processamento e registro do procedimento nos registros de imóveis, subdivididos em 50% do valor total do registro para cada etapa correspondente, também determinou que “no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro”, sendo assim pelo procedimento do usucapião o pagamento do valor de 50% (cinquenta por cento) do

registro é ato indispensável para iniciação do procedimento, e que em caso de improcedência do requerimento, dentre as razões outrora arroladas acima, assim como ocorre no procedimento do usucapião, não haverá estorno do valor inicial de 50% (cinquenta por cento) do registro pago, encerrando-se o procedimento e cancelando a prenotação. (GOIÁS, 2023, online).

4. O IMPACTOS PRÁTICOS DA INOVAÇÃO NA SOCIEDADE NO CONTEXTO DA FUNÇÃO SOCIAL

O Provimento nº 150 do Conselho Nacional de Justiça representa um marco significativo ao abordar a adjudicação compulsória extrajudicial, introduzindo avanços substanciais no direcionamento e facilitação desse procedimento. A análise desse provimento não se restringe apenas às formalidades e implicações jurídicas; é crucial examinar seus impactos não apenas dentro do âmbito legal, mas também nas esferas extrajurídicas.

Ao avaliar uma nova normativa que estabelece a aplicação de um procedimento, é imperativo questionar se este procedimento atinge com êxito os objetivos pretendidos na criação do instituto que está regulamentando. Dessa forma, surge a necessidade de indagar se o procedimento delineado no Provimento n.º 150 do CNJ, quando aplicado, efetivamente realiza o propósito para o qual o instituto da Adjudicação Compulsória Extrajudicial foi concebido. Assim, essa análise deve considerar não apenas os aspectos formais e jurídicos, mas também as implicações práticas e os desdobramentos que ele pode ter na eficácia do instituto em questão. Isso envolve uma compreensão profunda das nuances envolvidas e em na efetividade desse instituto no cenário jurídico e social.

Um dos pontos a se debater é a onerosidade do procedimento, visto que o instituto visa resguardar um direito já adquirido em um negócio jurídico perfeito, como mesmo delimita os requisitos para sua possível realização no art. 1.417 do Código Civil, onde a parte para ser apta a realizar o procedimento deve ter realizado um contrato de compra e venda, sem cláusula de arrependimento e ter registrado devidamente no Cartório da circunscrição do imóvel. Assim, tudo o que restaria para restar findado as obrigações, seria a formalidade da Escritura Pública de Compra e Venda, e como uma das partes recusou não restou uma alternativa a não ser dar entrada na adjudicação compulsória.

Dito isto no, o valor do procedimento da adjudicação compulsória pela via extrajudicial utiliza como base os emolumentos do procedimento do Usucapião Extrajudicial, assim, como desenvolvido no capítulo anterior, a necessidade da lavratura de uma ata e do pagamento antecipado de 50% (cinquenta por cento) do valor do registro, somente a ata pode chegar ao valor R\$ 7.289,85 (sete mil duzentos e oitenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), sem levar a discussão a possibilidade da improcedência do requerimento.

Esse valor considerável destaca a relevância financeira associada à condução do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial. A necessidade de desembolsar uma quantia significativa, mesmo antes de se chegar a uma conclusão sobre a validade do requerimento, levanta questões sobre a acessibilidade desse mecanismo legal para as partes envolvidas. Essa ponderação sobre o custo do procedimento é essencial para uma análise abrangente dos desafios e implicações práticas da adjudicação compulsória extrajudicial no cenário jurídico e econômico.

Pensando assim, somente a feitura da ata e 50% (cinquenta por cento) do valor do registro nos termos dos emolumentos do Usucapião Extrajudicial já se equiparam ou mesmo superam a lavratura e registro de uma Escritura de Compra e Venda. Diante desse cenário, é plausível que partes interessadas, ao avaliarem o impacto financeiro e os riscos associados, optem pela via Judicial. Essa escolha visa possibilitar a solicitação do benefício da gratuidade, reduzindo os riscos de prejuízos. A ata notarial também emerge como um elemento crítico a ser considerado, não apenas por sua despesa financeira, mas também pelos riscos inerentes. Vale ressaltar que a realização da ata notarial pode ocorrer em qualquer local, e há o risco de rejeição no momento da prenotação devido a dados incorretos ou incompletos. Dessa forma, existe a real possibilidade de perda do ato, demandando a elaboração de uma nova ata notarial.

Dessa forma, observa-se que o mencionado procedimento não estaria desempenhando adequadamente sua função, uma vez que a criação de um instituto que visa a realização de um procedimento de forma mais célere e menos onerosa, o mesmo tem que se aplicar a todos, sua função social é um dever constitucional, e deve uniformemente atender a toda sociedade, ou então, seria um procedimento para os mais bem afortunados economizarem tempo. O ordenamento jurídico normatiza coletivamente a todos os cidadãos, para que estes tenham seus direitos preservados, e ao constituir um ótimo procedimento, que pensou em todos os detalhes, menos em

sua função social, a de compreender que ele fez tudo, menos seguir os princípios aos quais o arcabouço jurídico brasileiro foi feito.

O primeiro passo para resolução desta problemática seria a criação de normativa específica para os emolumentos da adjudicação compulsória, analisando o instituto e sua aplicação, afinal ao aplicar emolumentos de procedimentos diversos ao do instituto tem-se uma desconformidade com a natureza procedimento do instituto. Outro ponto que deveria ser modificado, seria a institucionalização da hipossuficiência para a ata notarial ou ainda, sua inclusão em valores mais sociais. A ata notarial também deveria ser realizada somente na circunscrição do imóvel, este ato inviabilizaria risco de fraudes e de inconsistência de dados, como matrículas anteriores já encerradas, endereços inconclusivos, dados errados, além de possibilitar que o oficial responsável analise quanto a qualificação do requerente na hipossuficiência. Importante ressaltar que essas mudanças não visam somente a aplicação social, a manutenção da formalidade procedimental, mas sim para atingir um dos principais objetivos do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial, que é o descongestionamento da via judicial e o incentivo a utilização dos procedimentos extrajudiciais.

A solução inicial para enfrentar essa problemática consistiria na elaboração de uma normativa específica para os emolumentos da adjudicação compulsória, para isso será imperativo realizar uma análise minuciosa do instituto da adjudicação compulsória e de sua aplicação prática, considerando não apenas os elementos teóricos e legais, mas também examinando de perto sua dinâmica operacional. Afinal, ao utilizar emolumentos de procedimentos diversos para o instituto em questão, ocorre uma desconformidade com a natureza específica desse procedimento. Essa compreensão abrangente desse processo não apenas permitirá a formulação de uma normativa específica para os emolumentos, mas também garantirá que esses custos estejam em conformidade com a verdadeira natureza e complexidade da adjudicação compulsória. Além disso, ao estabelecer emolumentos justos, é possível promover a melhor aplicação desse instituto, tornando-o acessível e equitativo, incentivando sua utilização como meio eficaz de resolução de conflitos imobiliários.

Outro aspecto que merece atenção é a necessidade de institucionalizar critérios de hipossuficiência para a ata notarial ou, alternativamente, considerar a adoção de valores mais alinhados com a realidade social. Propõe-se, ainda, que a lavratura da ata notarial seja restrita à circunscrição do imóvel em questão. Essa restrição não

apenas mitigaria o risco de fraudes, mas também preveniria inconsistências nos dados, como matrículas encerradas anteriormente, endereços inconclusivos e informações incorretas. Ademais, tal medida permitiria ao oficial responsável uma análise mais criteriosa da qualificação do requerente em situação de hipossuficiência, contribuindo para um processo mais transparente e alinhado com os princípios de justiça social.

É crucial destacar que as propostas de alterações mencionadas não visam apenas promover uma aplicação social mais efetiva ou manter a formalidade procedimental. Elas têm como objetivo primordial alcançar uma das metas fundamentais do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial: desafogar o sistema judicial e fomentar a preferência pelos procedimentos extrajudiciais. Ao ajustar as práticas e critérios relacionados à hipossuficiência e à localização da ata notarial, busca-se não apenas aprimorar a equidade e eficiência do processo, mas também estimular de forma substancial a escolha por soluções extrajudiciais, alinhando-se com a tendência de desburocratização e celeridade no âmbito jurídico.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da análise abrangente e minuciosa realizada neste artigo sobre a Adjudicação Compulsória Extrajudicial, é possível concluir que esse novo procedimento representa um importante avanço jurídico brasileiro no trilhar de um país mais justo e célere, se demonstrou como uma ótima alternativa para desafogar o sistema judiciário brasileiro, especialmente nas questões relacionadas à transferência de propriedade imobiliária. A relevância o instituto da Adjudicação Compulsória Extrajudicial é evidenciado pela sua capacidade de oferecer uma solução mais rápida e econômica para disputas legais, notadamente aquelas relacionadas à aquisição da casa própria. A necessidade de enfrentar burocracias e morosidades judiciais muitas vezes tornava a concretização desse sonho uma jornada longa e dispendiosa.

Sua evolução histórica do instituto, desde sua origem embrionária até a sua regulamentação atual, destaca a adaptação cada vez mais necessária do ordenamento jurídico para atender às demandas da sociedade contemporânea. Este instituto tem uma importância ainda incompreendida atualmente, afinal, assim como outros recém nascidos institutos, a Adjudicação Compulsória Extrajudicial, ao simplificar procedimentos e oferecer uma via mais acessível, alinha-se de maneira

crucial à busca por desburocratização e celeridade no âmbito jurídico, reforçando o movimento de desjudicialização e promovendo a aplicação célere da justiça.

Ao decorrer do desenvolvimento do tema e compreensão dos requisitos e procedimentos envolvidos, fica evidente a importância da normatização do procedimento trazida pelo Provimento nº 150 do Conselho Nacional de Justiça e de como inovou, trazendo um norte aos requerentes sobre como realizar o procedimento. Em geral, o procedimento tem grande aplicação, detalhando as possibilidades e hipóteses para realização da Adjudicação Compulsória Extrajudicial. Esse procedimento estabelecido tem mais acertos que erros, e por isso contribuirá pelos anos subsequentes para aplicação de uma via mais célere e menos burocrática.

Ainda, este artigo, destacou que, apesar dos avanços, existem desafios a serem superados, especialmente no que diz respeito à adequação dos emolumentos e à consideração da hipossuficiência em determinadas situações. A necessidade de uma normativa específica para os emolumentos da adjudicação compulsória extrajudicial, bem como a institucionalização de critérios de hipossuficiência para a ata notarial, são aspectos a serem considerados para aprimorar ainda mais esse novo mecanismo.

Quanto às limitações inerentes à Adjudicação Compulsória Extrajudicial, é importante salientar que, por se tratar de um procedimento recentemente normatizado, enfrenta restrições teóricas e doutrinárias. A promulgação da normativa ocorreu em 2022, e o estabelecimento do procedimento se deu em 11 de setembro de 2023. Devido a essa temporalidade, ainda não existem jurisprudências consolidadas nem conceituações doutrinárias contemporâneas. Dito isto o presente trabalho se delimitou a analisar o novo procedimento em si.

Ao findar deste artigo, é imprescindível ressaltar a relevância das adequações normativas para a contemporaneidade, assim como o notório movimento de desjudicialização que tem ganhado força no ordenamento jurídico. Esse movimento visa proporcionar uma aplicação mais eficiente da justiça, permitindo que os cidadãos sintam que a morosidade judicial está se tornando algo do passado. É inegável que, como todo procedimento, a Adjudicação Compulsória Extrajudicial não é isenta de imperfeições. Mesmo com sua recente regulamentação, já se percebe a necessidade de ajustes para que o instituto concebido possa ser aplicado de maneira efetiva.

A sociedade contemporânea exige um sistema jurídico que esteja alinhado com suas demandas, e a Adjudicação Compulsória Extrajudicial representa um passo

significativo nesse sentido. As alterações necessárias para aperfeiçoar o procedimento não devem ser encaradas como falhas, mas sim como oportunidades para fortalecer e aprimorar os mecanismos de acesso à justiça. O reconhecimento da necessidade de evolução demonstra a abertura para aprendizado e aprimoramento constante no âmbito jurídico, que reflete esse esforço em busca de uma sociedade mais ágil, justa e igualitária.

REFERÊNCIAS:

ADJUDICAR. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2023. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/adjudicar/>. Acesso em: 10 de outubro de 2023.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 de novembro de 2023.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 01 de novembro de 2023.

BRASIL. Lei n. 13.105, 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 01 de novembro de 2023.

BRASIL. Decreto Lei n. 58, 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2023.

BRASIL. Lei n. 6.766, 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/l6766.htm. Acesso em: 15 de outubro de 2023.

BRASIL. Lei n. 4.591, 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 15 de outubro de 2023.

BRASIL. Lei n. 6.015, 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 20 de setembro de 2023.

BRASIL. Lei n. 14.382, 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

BRASIL. CNJ- Conselho Nacional de Justiça. Provimento Nº150, 11 de setembro de 2023. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

GOIAS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial. 2023. Disponível em: <https://tjdocs.tjgo.jus.br/documentos/703312>. Acesso em: 20 de novembro de 2023.

GOIAS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Ofício circular nº 370/2023. Disponível em: <https://tjdocs.tjgo.jus.br/pastas/7940>. Acesso em: 19 de novembro de 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 1: parte geral / 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação. 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Manual de Direito Civil: volume único / 6. ed. - São Paulo : SaraivaJur, 2022.

LÔBO, Paulo. Direito civil: volume 1: parte geral / 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação. 2019.

LOPES, Silmar. Adjudicação Compulsória Imobiliária Extrajudicial. Rota Jurídica, 13 de setembro de 2022. Disponível em: <https://www.rotajuridica.com.br/artigos/adjudicacao-compulsoria-imobiliaria-extrajudicial/>. Acesso em: 05 de setembro de 2023.

LOPES, Silmar. Ata Notarial como meio de prova. Rota Jurídica, 28 de Setembro de 2022. Disponível em: <https://www.rotajuridica.com.br/artigos/ata-notarial-como-meio-de-prova/>. Acesso em: 05 de setembro de 2023.

SOUZA, Isabela. 3 Motivos que fazem o Judiciário Brasileiro ser lento. Politize!. Publicado em 04 de julho de 2017. Disponível em: <https://www.politize.com.br/judiciariolento-motivos/>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

TARTUCE, Flávio, Manual de direito civil: volume único/ 10ª ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: METODO, 2020.