



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

ISADORA MENDES MEURER

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: IMPACTOS DA INCLUSÃO
DO ARTIGO 216-B DA LEI N. 6.015/73 PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL**

Braço do Norte

2023

ISADORA MENDES MEURER

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: IMPACTOS DA INCLUSÃO
DO ARTIGO 216-B DA LEI N. 6.015/73 PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^ª Dr^ª Viviane Coêlho de Séllos-Knoerr

Braço do Norte

2023

ISADORA MENDES MEURER

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: IMPACTOS DA INCLUSÃO
DO ARTIGO 216-B DA LEI N. 6.015/73 PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Graduação em Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Braço do Norte, 24 de novembro de 2023.



Orientadora: Profª Drª Viviane Coêlho de Séllos-Knoerr
Centro Universitário Curitiba – UNICURITIBA

Professor Vilson Leonel, Msc.

Universidade do Sul de Santa Catarina

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de todo e qualquer reflexo acerca deste Trabalho de Conclusão de Curso.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Braço do Norte, 24 de novembro de 2023.

ISADORA MENDES MEURER

Dedico o presente trabalho a todos que apoiaram minha trajetória, em especial, aos meus pais, Rodrigo e Eliane, por sempre acreditarem em mim.

AGRADECIMENTOS

Inicialmente, gostaria de agradecer a minha família, especialmente aos meus pais, Rodrigo e Eliane, que nunca mediram esforços para tornar os meus sonhos realidade e que sempre foram o meu maior exemplo de superação e garra.

Agradecimento especial também ao meu irmão, João Rodolfo, que me ensinou o amor mais puro e simples. Agradeço a minha avó paterna, Miriam, minha segunda mãe, que tanto cuida e zela por mim. Agradeço também ao meu avô materno, João, que tanto batalhou durante sua vida e que tanto fez pela nossa família.

Aos meus padrinhos, Heloísa e José Fernando, Aldoir e Patrícia e Indianara e Maycon, muito obrigada por terem sido verdadeiros pilares, exemplos de companheirismo e superação.

Ao meu namorado, Gabriel, você foi mais que essencial para o fim desta etapa, obrigada por ter se disposto a caminhar comigo.

A todos, meus sinceros agradecimentos.

“A justiça é o direito do mais fraco”. (Joseph Joubert).

RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade apresentar a facilidade que a inclusão do artigo 216-B da Lei 14.382/2022 trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que visa a desjudicialização do Poder Judiciário, buscando, portanto, aliviar a carga oposta ao Poder Judiciário e ainda, resolver conflitos entre os envolvidos. Embora a lei tenha trazido os requisitos mínimos para a adjudicação compulsória extrajudicial, deixou a desejar na questão registral, uma vez que não deu luz aos registradores quanto ao procedimento interno para realizar o registro do título na matrícula imobiliária, principalmente em relação ao posicionamento do proprietário vendedor. Dessa forma, nota-se que a referida Lei é uma inovação em prol da esfera judicial e extrajudicial. Sendo assim, o presente trabalho de conclusão de curso busca estudar os meios e fins que as serventias extrajudiciais irão admitir quando do registro do título, e ainda, possibilitar a identificação dos ônus e bônus trazidos pela nova legislação para a adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis no Ofício de Registro de Imóveis. Conclui-se que a promulgação da referida lei foi de grande importância para o ordenamento jurídico brasileiro, o qual também refletiu na Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73, tendo em vista que implica na redução de custos para as partes envolvidas, bem como incentiva soluções de conflitos que, muitas vezes, são simples e desnecessários levar ao Poder Judiciário, e portanto, é considerada um instrumento indispensável, pois busca agilizar e descongestionar o Poder Judiciário brasileiro.

Palavras-chave: Adjudicação compulsória extrajudicial. Desjudicialização. Serventias extrajudiciais.

ABSTRACT

The objective of this monographic work is to present the ease that the inclusion of article 216-B of Law 14.382/2022 brought to the Brazilian legal system, as it aims to de-judicialize the Judiciary, seeking, therefore, to alleviate the burden opposite the Judiciary. and also, resolve conflicts between those involved. Although the law presented the minimum requirements for compulsory extrajudicial adjudication, it left something to be desired in terms of registration, as it did not provide information to registrars regarding the internal procedure for registering the title in the real estate registration, mainly in relation to the position of the owner. seller. In this way, it is noted that the aforementioned Law is an innovation in favor of the judicial and extrajudicial sphere. Therefore, this course conclusion work seeks to study the means and ends that extrajudicial services will assume when the title is registered, and also, enable the identification of the burdens and bonuses brought by the new legislation for the compulsory extrajudicial adjudication of properties in the Property Registration Office. It is concluded that the promulgation of the aforementioned law was of great importance for the Brazilian legal system, which was also reflected in the Public Records Law - Law 6.015/73, considering that it implies a reduction in costs for the parties involved, as well as encouraging conflict solutions that are often simple and unnecessary to take to the Judiciary, and therefore, it is considered an indispensable instrument, as it seeks to streamline and decongest the Brazilian Judiciary.

Keywords: Extrajudicial compulsory adjudication. Dejudicialization. Extrajudicial services.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	15
2.1 QUANDO É DEVIDA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA	17
2.2 MODALIDADES DE ADJUDICAÇÃO	18
2.3 POSSIBILIDADES	20
2.4 PROMESSA, COMPROMISSO E ESCRITURA	23
3. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	26
3.1 LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....	29
3.2 NATUREZA JURÍDICA.....	30
3.2.1 Direito real	33
3.2.2 Direito pessoal	34
3.3 REQUISITOS PARA ADJUDICAÇÃO	35
3.4 SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS	36
3.5 DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	37
4. DESJUDICIALIZAÇÃO	40
4.1 IMPACTOS DA INCLUSÃO DO ARTIGO 216-B	41
4.2 DA MIGRAÇÃO PARA A ESFERA EXTRAJUDICIAL	42
5. CONCLUSÃO	47
REFERÊNCIAS	51

1. INTRODUÇÃO

A escolha deste tema foi motivada pelo ambiente de trabalho da acadêmica, que se desenvolve no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Braço do Norte. Nesse contexto, diariamente emergem situações complexas envolvendo conflitos entre as partes interessadas, evidenciando a necessidade de abordar questões relativas à desjudicialização dos procedimentos.

A rotina do Ofício de Registro de Imóveis revela uma dinâmica desafiadora, onde a resolução de conflitos é uma demanda constante. As disputas entre as partes demandam uma análise minuciosa e a busca por meios alternativos para solucioná-las, ressaltando a importância de explorar estratégias que visem à desburocratização e à facilitação dos processos.

Ademais, a questão da desjudicialização torna-se ainda mais premente diante das dificuldades enfrentadas no âmbito do procedimento legal. A necessidade de simplificação e agilidade nos trâmites torna-se evidente, destacando a importância de uma abordagem mais eficiente e célere na resolução de litígios extrajudiciais.

Portanto, a escolha deste tema visa aprofundar a compreensão sobre os desafios enfrentados no ambiente de trabalho da acadêmica, explorando as lacunas existentes no atual sistema e propondo alternativas que possam contribuir para uma maior eficácia e agilidade na resolução de conflitos no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Braço do Norte.

A adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis que são objetos de promessa de venda ou cessão foi possibilitada após ser sancionada a Lei n. 14.382/22, que alterou a Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), com a inclusão do artigo 216-B.

Diante da promulgação da referida Lei, é importante destacar a relevância da desjudicialização no direito brasileiro, a qual implica na redução de custos para as partes envolvidas, bem como incentiva soluções de conflitos que, muitas vezes, são simples e desnecessários levar ao Poder Judiciário, e portanto, é considerada um instrumento indispensável, pois busca agilizar e descongestionar o Poder Judiciário brasileiro.

A principal questão do tema objeto deste trabalho se deu pelo fato de que a Lei 14.382/22, que alterou a Lei n. 6.015/73, com a inclusão do artigo 216-B, ou seja, trouxe uma inovação ao direito brasileiro. No entanto, ainda inexiste um regramento procedimental e por

este motivo, é inovador e se faz necessário um melhor entendimento e estudo para a sua aplicação.

Nesse lance, foi formulado o seguinte questionamento: “Quais são os impactos da inclusão do artigo 216-B da Lei n. 14.382/22, que alterou a Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) em serventias extrajudiciais, ou seja, os ônus e bônus trazidos pela nova legislação para a adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis no Ofício de Registro de Imóveis?”.

Desta forma, torna-se evidente que a inclusão do referido artigo representa uma inovação significativa em prol da esfera judicial e extrajudicial. Essa medida busca não apenas aliviar a sobrecarga enfrentada pelo Poder Judiciário, mas também oferecer uma via eficaz para a resolução de conflitos entre as partes envolvidas. Ao introduzir a adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis, estamos diante de um método alternativo de solução de disputas que se distancia da necessidade de intervenção direta do Poder Judiciário.

Esse mecanismo não apenas oferece uma alternativa à tradicional via judicial, mas também promove uma abordagem eficiente para resolver questões imobiliárias complexas. Ao possibilitar a resolução de litígios fora dos tribunais, a adjudicação compulsória extrajudicial não apenas agiliza o processo, mas também contribui significativamente para a descongestão do sistema judiciário, permitindo que este se concentre em questões mais urgentes e complexas.

A implementação desse instrumento representa um avanço na busca por meios alternativos e mais céleres na resolução de conflitos, promovendo assim a desjudicialização da esfera judicial. Essa abordagem não apenas beneficia as partes envolvidas, proporcionando-lhes uma alternativa viável e eficiente para resolver disputas, mas também traz benefícios ao próprio sistema judiciário, ao reduzir sua carga de trabalho e permitir uma alocação mais eficaz de recursos para questões que demandam maior atenção e análise mais detalhada.

Portanto, a inclusão do referido artigo não apenas representa uma inovação, mas também um passo significativo em direção a um sistema mais ágil, eficiente e equitativo na resolução de conflitos imobiliários, proporcionando uma solução alternativa que desafoga o Poder Judiciário e promove uma desjudicialização efetiva na esfera judicial.

É indubitável que em nosso ordenamento jurídico tramitam milhares de processos de adjudicação compulsória, os quais poderão ser solucionadas com a inclusão do artigo supra,

uma vez que advogados e cartorários trabalharão para a resolução de conflitos do cidadão que busca o direito da aquisição e regularização de modo extrajudicial.

Portanto, é importante ressaltar que, nas situações em que o comprador preenche os requisitos necessários para adquirir o imóvel, há a possibilidade de ingressar com uma ação extrajudicial visando à adjudicação do bem. Esse cenário se torna especialmente relevante nos casos em que o promitente vendedor não está mais presente, seja em decorrência do falecimento da pessoa física ou da extinção da pessoa jurídica.

É fundamental destacar que, diante da ausência de resposta por parte do promitente vendedor, o promitente comprador tem a prerrogativa de requerer a usucapião extrajudicial. Contudo, para se valer desse direito, é imprescindível que o comprador atenda a todos os requisitos estabelecidos pelo artigo 216-A da Lei 6.015/73, conhecida como a Lei de Registros Públicos.

Nesses casos, a usucapião extrajudicial se configura como uma alternativa viável e legal para a regularização da propriedade quando não há manifestação ou presença do vendedor. Esse dispositivo legal não apenas oferece uma solução para a falta de resposta do vendedor, mas também abre um caminho para a regularização da posse e propriedade do imóvel de forma célere e eficiente, desde que observadas todas as condições legais estabelecidas pela legislação pertinente.

Dessa forma, tanto a ação extrajudicial de adjudicação quanto a possibilidade de requerer a usucapião extrajudicial representam ferramentas importantes para o promitente comprador, permitindo a resolução de impasses decorrentes da ausência ou inércia do promitente vendedor, ao mesmo tempo em que respeitam os dispositivos legais e os requisitos específicos estipulados pela Lei de Registros Públicos.

Nesses termos, é essencial compreender que a adjudicação representa um ato de natureza judicial que determina a transferência de propriedade de um bem de uma pessoa para outra. Sua finalidade primordial reside na substituição da vontade do vendedor, quando este se recusa a efetivar a transferência do imóvel para o respectivo comprador. Nesse sentido, a adjudicação preenche uma lacuna, substituindo a manifestação de vontade das partes, quando não é possível realizar a escritura pública por intermédio do Tabelionato de Notas. Dessa forma, pode-se considerar a adjudicação não apenas como uma decisão judicial, mas também como um negócio jurídico em si.

Ao desempenhar esse papel, a adjudicação assegura a concretização da transmissão da propriedade, mesmo diante da resistência ou impossibilidade de formalização por meio da escritura pública. Ela funciona como um mecanismo legal que viabiliza a transferência do bem de maneira forçada, quando a via convencional de transferência de propriedade se mostra inviável ou obstaculizada pela recusa do vendedor.

É relevante destacar que, embora a adjudicação seja um ato de natureza judicial, sua característica como um negócio jurídico se evidencia na medida em que supre a ausência de concordância entre as partes para formalizar a transferência. Portanto, ela se apresenta como um instrumento legal crucial para assegurar a efetivação da transferência de propriedade, atuando como um meio alternativo diante da impossibilidade de concretização do ato por meio da escritura pública.

Portanto, a adjudicação não se limita apenas a suprir uma lacuna na manifestação de vontade das partes envolvidas. Ela desempenha um papel crucial ao assegurar a transmissão de bens, configurando-se como um instrumento jurídico essencial diante de eventuais impedimentos ou recusas na formalização da transferência por meio do Tabelionato de Notas.

Além de preencher essa brecha na manifestação de intenções, a adjudicação atua como um mecanismo que viabiliza a concretização efetiva do negócio jurídico. É especialmente relevante nos casos em que surgem dificuldades na finalização do processo de transferência de propriedade através das vias convencionais, como quando há resistência ou negativa de uma das partes em formalizar a transmissão do bem por meio dos procedimentos usuais do Tabelionato de Notas.

Dessa forma, a adjudicação emerge como um recurso jurídico crucial, conferindo respaldo legal e possibilitando a realização eficaz da transferência de propriedade, mesmo diante de circunstâncias adversas ou resistências por parte dos envolvidos no processo.

Por conta disso, é necessário que a adjudicação compulsória extrajudicial preencha os requisitos para validade do negócio jurídico, constantes no artigo 104 do Código Civil Brasileiro, tais quais: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; e III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Destarte, tem-se como objetivo, de modo geral, apresentar a facilidade que a inclusão do artigo 216-B da Lei 14.382/2022 trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que visa a desjudicialização do Poder Judiciário, buscando, portanto, aliviar a carga oposta ao

Poder Judiciário e ainda, resolver conflitos entre os envolvidos. obstétrica ocorridos no Estado de Santa Catarina levados à apreciação do Poder Judiciário.

Para tanto, elencou-se como objetivos:

- a) Descrever os impactos que a inclusão do artigo 216-B da Lei 14.382/2022 trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro, ou seja, os ônus e bônus da nova legislação para a adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis ao cidadão brasileiro;
- b) Demonstrar os meios para resolução dos problemas, tendo em vista que a referida lei não buscou definir como os registradores de imóveis irão proceder o registro na matrícula imobiliária;
- c) Estudar os aspectos gerais do artigo 216-B da Lei n. 14.382/22, que alterou a Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos);
- d) Contribuir para o desenvolvimento do direito imobiliário brasileiro, promovendo a resolução de conflitos sem a interferência do Poder Judiciário; e
- e) Identificar os principais conflitos que a adjudicação compulsória extrajudicial enfrentará ao ser implementada na prática em serventias extrajudiciais.

A presente monografia segue uma estrutura composta por cinco capítulos, delineados de forma subsequente para abordar de maneira abrangente e progressiva o tema em questão.

No primeiro capítulo, será apresentada uma introdução abrangente ao problema em análise. O intuito é evidenciar sua relevância e inserção no contexto atual, além de esboçar uma abordagem alternativa para a solução de conflitos. Essa abordagem proposta busca desvincular-se da dependência do Poder Judiciário, visando promover a desjudicialização da esfera judicial.

No segundo capítulo, serão descritas as nuances da adjudicação compulsória e suas peculiaridades. Serão abordados os casos em que ela se faz devida, suas modalidades e possibilidades, além de abranger considerações gerais sobre promessas, compromissos e escrituras. Em adição, será exposto o conteúdo do artigo 216-B da Lei 14.382/2022 e Lei no 18.322/2022, destacando suas implicações jurídicas e sociais decorrentes de sua aplicação.

Já no terceiro capítulo, serão delineadas considerações abrangentes sobre a adjudicação compulsória extrajudicial. Será apresentada uma análise detalhada da legislação brasileira pertinente, sua natureza jurídica, a diversidade de naturezas jurídicas e qual delas se enquadra na adjudicação compulsória extrajudicial. Além disso, serão destacados os requisitos

necessários para esse procedimento, o papel das serventias extrajudiciais e a alternativa da usucapião extrajudicial, especialmente nos casos em que não se obtém a resposta do promitente comprador.

No quarto capítulo, será enfatizada a importância da desjudicialização no direito brasileiro. Neste ponto, serão elencados os impactos advindos da introdução do artigo 216-B, bem como as repercussões da migração para a esfera extrajudicial.

Por fim, o quinto e último capítulo será dedicado à conclusão e à resposta do questionamento central abordado ao longo desta pesquisa. Serão retomados os pontos fundamentais discutidos nos capítulos anteriores, culminando em uma síntese que encerra a análise do problema em questão. Sendo assim, o presente trabalho busca estudar os meios e fins que as serventias extrajudiciais irão admitir quando do registro do título, e ainda, possibilitar a identificação dos ônus e bônus trazidos pela nova legislação para a adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis no Ofício de Registro de Imóveis.

2. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

De acordo com Moraes e Carvalho (2023), ao término de 2020, o Brasil apresentava um acervo de 62,4 milhões de processos judiciais aguardando julgamento, enquanto 17,6 milhões de novos casos foram apresentados ao Poder Judiciário no mesmo período. Esses números consideráveis indicam uma sobrecarga significativa no sistema judicial brasileiro, apesar dos avanços em eficiência por meio da tecnologia e da modernização legislativa.

Entende-se como um procedimento extrajudicial o consenso entre as partes envolvidas, um exemplo dessa situação são os divórcios e inventários extrajudiciais. No entanto, é importante ressaltar que essa regra não é absoluta, uma vez que não poderá haver consenso na adjudicação compulsória extrajudicial. Sendo assim, sendo um negócio jurídico consensual, deverá ser lavrada a escritura pública e as partes não poderão se utilizar da adjudicação compulsória extrajudicial.

Segundo o artigo 108 do Código Civil Brasileiro de 2002, a menos que haja uma regulamentação específica, a presença da escritura pública é fundamental para validar os acordos legais que envolvam a criação, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre propriedades imobiliárias que ultrapassem trinta vezes o maior salário mínimo em vigor no país.

Entretanto, caso haja desacordo, isto é, se o proprietário vendedor se negar a participar da elaboração da escritura pública de compra e venda para o comprador, este último deve recorrer ao processo de adjudicação compulsória extrajudicial para realizar a transferência do imóvel.

De acordo com Carvalho (2023), a adjudicação compulsória configura-se como um instrumento que demanda do Estado-Juiz uma declaração de vontade substitutiva, suprindo a obrigação não cumprida pelo devedor. Eles ressaltam que, no procedimento administrativo de adjudicação compulsória, se não houver resistência à obrigação de fazer, não há razão para substituir algo que já existe e está disponível.

O contrato de promessa de compra e venda possui natureza pessoal, o qual só se adquire natureza real quando levado ao Ofício de Registro de Imóveis competente para efetuar o registro do referido contrato, nos termos dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro de 2002:

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

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

A adjudicação compulsória é uma medida legal que visa o registro de um imóvel, mesmo quando a documentação necessária, conforme exigido pela lei, não está completa.

Para Tartuce (2021), essa ação permite que o proprietário do imóvel obtenha o que é conhecido como a "Carta de Adjudicação", na qual um juiz ordena que o registro seja realizado no Cartório de Registro de Imóveis. Isso é particularmente útil quando a documentação necessária está incompleta, permitindo que a propriedade seja regularizada perante a lei.

O referido autor ressalta que o momento em que se torna devida a adjudicação compulsória é um ponto essencial no contexto da legislação imobiliária. Este aspecto refere-se à condição na qual a parte compradora, devidamente amparada pela lei, busca assegurar o cumprimento do contrato de compra e venda de um imóvel. A adjudicação compulsória se torna devida quando o vendedor se recusa a outorgar a escritura definitiva ou quando não cumpre as condições acordadas, mesmo após o cumprimento por parte do comprador de todas as suas obrigações contratuais. Desta forma, essa ação judicial se apresenta como um recurso legítimo para garantir a efetiva transferência da propriedade, protegendo os direitos do comprador diante da inércia ou recusa do vendedor em cumprir com suas obrigações contratuais, sendo, portanto, um tema de grande relevância no âmbito do direito imobiliário.

A adjudicação compulsória configura-se como um recurso judicial buscado com o propósito de compelir o vendedor a honrar sua manifestação de vontade. Em sua essência, trata-se de um instrumento legal que almeja assegurar o registro de um imóvel, mesmo quando a documentação exigida pela legislação não se encontra completa ou em conformidade com os requisitos legais.

Em termos simplificados, essa ação se destina a suprir as lacunas documentais ou legais que impedem a concretização do registro de propriedade. Ela se apresenta como um meio eficaz para garantir a regularização de imóveis, sobretudo quando a documentação exigida para a transferência de titularidade não está de acordo com as normas estabelecidas pela legislação vigente.

Essa ferramenta judicial desempenha um papel crucial ao oferecer uma solução para casos nos quais a documentação necessária para a transmissão de propriedade não está em conformidade com as exigências legais. Ao viabilizar o registro mesmo diante da ausência ou irregularidade de documentos, a ação de adjudicação compulsória emerge como um recurso indispensável para regularizar a situação de propriedades, permitindo a formalização e legalização da transferência de titularidade.

Portanto, a ação de adjudicação compulsória, ao atuar como um mecanismo legal que busca suprir a falta ou irregularidade documental, torna-se essencial para viabilizar a regularização de propriedades imobiliárias, possibilitando o registro dos imóveis mesmo em casos nos quais a documentação exigida não está em total conformidade com as normativas legais estabelecidas.

2.1. QUANDO É DEVIDA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

A abordagem sobre quando é devida a adjudicação compulsória está fundamentada na legislação brasileira e em diversos estudos de autores renomados no campo do Direito Imobiliário e Contratual. Autores como Gagliano (2021) e Monteiro (2020) discorrem sobre a aplicação dos contratos imobiliários e os direitos dos contratantes, destacando situações nas quais a adjudicação compulsória é considerada devida diante do descumprimento das obrigações do vendedor.

Além disso, abordam as circunstâncias que legitimam a aplicação da adjudicação compulsória nos contratos de compra e venda de imóveis, especialmente quando o vendedor não cumpre sua obrigação de outorgar a escritura definitiva após o cumprimento das condições acordadas pelo comprador.

Gagliano (2021) e Monteiro (2020) exploram os direitos e deveres das partes envolvidas em contratos imobiliários, trazendo entendimentos sobre a utilização da adjudicação compulsória como meio de garantir o cumprimento das obrigações contratuais e embasam suas análises na legislação vigente, especialmente no Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), que trata sobre contratos em geral e especificamente sobre a compra e venda de imóveis. Suas contribuições acadêmicas são referências relevantes para compreender quando se torna devida a adjudicação compulsória e as circunstâncias que legitimam essa ação judicial no contexto dos contratos imobiliários no Brasil.

A determinação da aplicabilidade da adjudicação compulsória no contexto dos contratos imobiliários demanda uma análise minuciosa das circunstâncias que envolvem o descumprimento das obrigações contratuais por parte do vendedor. Autores como Rizzardo (2019) e Diniz (2021) aprofundam essa temática ao explorar os fundamentos legais e jurisprudenciais que embasam a configuração da adjudicação compulsória. Rizzardo (2019) destaca a importância da configuração do inadimplemento contratual do vendedor, ressaltando que a não outorga da escritura definitiva de compra e venda após o adimplemento das condições acordadas pelo comprador é um dos principais motivos que fundamentam a aplicação desse instituto jurídico.

Diniz (2021), por sua vez, acrescenta à discussão ao analisar os princípios do Direito Contratual e dos Direitos Reais, oferecendo uma perspectiva mais ampla sobre os casos em que a adjudicação compulsória se torna devida. Além disso, explora a importância da boa-fé objetiva e da função social do contrato na interpretação das situações que ensejam a aplicação desse instrumento legal. Tais autores contribuem significativamente para a compreensão das nuances e dos critérios que norteiam a aplicação da adjudicação compulsória, fundamentando suas abordagens em aspectos legislativos e doutrinários, tornando-se referências relevantes no campo do Direito Imobiliário e Contratual no Brasil.

2.2. MODALIDADES DE ADJUDICAÇÃO

No contexto da adjudicação compulsória, as modalidades desse instituto jurídico podem variar de acordo com as situações específicas que envolvem o descumprimento das obrigações contratuais por parte do vendedor. As principais modalidades de adjudicação compulsória podem ser delineadas a partir de determinados cenários, a saber:

- Adjudicação por Descumprimento Contratual: esta modalidade ocorre quando o vendedor, mesmo após o comprador ter cumprido todas as condições estipuladas no contrato de compra e venda, se recusa injustificadamente a outorgar a escritura definitiva do imóvel. Nesse caso, o comprador pode buscar judicialmente a adjudicação compulsória para assegurar a efetivação da transmissão da propriedade. Gonçalves (2019) enfatiza a importância desse instituto jurídico para proteger os direitos do comprador, possibilitando a efetivação do negócio mesmo quando uma das partes se recusa injustificadamente a cumprir suas obrigações contratuais. Essa

abordagem reforça a relevância da adjudicação compulsória como meio de proteção dos interesses das partes envolvidas na transação imobiliária quando há inadimplemento contratual por parte do vendedor.

- Adjudicação por Inadimplemento do Vendedor: Caracteriza-se quando o vendedor descumpre suas obrigações contratuais, não oferecendo o imóvel conforme acordado no contrato de compra e venda. Essa modalidade é acionada pelo comprador para compelir o vendedor a cumprir com suas obrigações, garantindo a transferência da propriedade conforme pactuado. Para Tartuce (2021), essa modalidade de adjudicação como um mecanismo destinado a resguardar os direitos do comprador quando o vendedor não cumpre suas obrigações contratuais, deixando de entregar o imóvel conforme o acordado no contrato de compra e venda. O autor ressalta a importância desse instituto como uma ferramenta que visa compelir o vendedor a cumprir suas obrigações, garantindo ao comprador a concretização da transferência da propriedade de acordo com o pactuado.
- Adjudicação por Negativa de Outorga da Escritura Definitiva: Esta modalidade ocorre quando o vendedor se recusa injustificadamente a conceder a escritura definitiva de compra e venda mesmo após o comprador ter realizado todos os pagamentos e cumprido as condições estipuladas no contrato. O comprador, diante dessa situação, busca a adjudicação compulsória como forma de assegurar seu direito à aquisição do imóvel. De acordo com Farias e Rosenvald (2021), essa modalidade de adjudicação como um recurso essencial para proteger o comprador quando o vendedor, mesmo após o cumprimento de todas as obrigações contratuais pelo adquirente, se nega injustificadamente a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel. Essa análise respalda a legitimidade do comprador ao buscar judicialmente a adjudicação compulsória como meio de garantir seu direito à aquisição do imóvel, conforme estipulado no contrato.
- Adjudicação por Inexecução do Contrato: Pode ocorrer quando, no curso do contrato de compra e venda, há inexecução por parte do vendedor que, de alguma forma, descumpre obrigações essenciais do contrato, impedindo a concretização da transmissão da propriedade. Nessa situação, o comprador pode buscar a adjudicação compulsória para sanar o impasse e garantir a conclusão do negócio.

2.3. POSSIBILIDADES

A adjudicação compulsória, enquanto instituto jurídico, apresenta diversas possibilidades de aplicação no âmbito do Direito Imobiliário, de acordo com as circunstâncias e os impasses surgidos nas relações contratuais. Segundo Gonçalves (2019), a aplicação desse instituto é ampla e variada podendo surgir quando há descumprimento contratual por parte do vendedor, seja pela não entrega da escritura definitiva ou por outros obstáculos que impeçam a efetivação da transferência de propriedade, como a recusa injustificada em realizar a transferência mesmo após o comprador ter cumprido suas obrigações. Entre as principais possibilidades, destacam-se:

- **Transferência de Propriedade em Casos de Morosidade Judicial:** A utilização da adjudicação compulsória extrajudicial possibilita a transferência de propriedade em situações nas quais o desfecho judicial apresenta-se moroso, oferecendo uma via alternativa e mais ágil para a concretização da transmissão do imóvel. Segundo entendimento de parte da doutrina jurídica, a adjudicação compulsória extrajudicial surge como uma alternativa à morosidade inerente aos procedimentos judiciais. Esse instituto permite a transferência da propriedade quando o vendedor se recusa injustificadamente a outorgar a escritura definitiva, mesmo diante do cumprimento de todas as obrigações pelo adquirente. Nesse contexto, o procedimento extrajudicial oferece uma via mais célere para a resolução de impasses, pois, mediante a existência de cláusula contratual específica ou acordo entre as partes, pode-se recorrer a um tabelionato de notas para formalizar a transferência, evitando a morosidade dos trâmites judiciais. Essa modalidade, de acordo com Venosa (2021), apresenta-se como um mecanismo eficaz para garantir a efetivação dos direitos do adquirente, conferindo-lhe a possibilidade de obter a propriedade do imóvel de forma mais rápida e direta, desde que observadas as condições e formalidades legais previamente estipuladas entre as partes.
- **Agilidade na Resolução de Conflitos Contratuais:** A adjudicação compulsória é um recurso eficaz para solucionar disputas entre as partes envolvidas em um contrato, especialmente quando há descumprimento das obrigações por parte do vendedor. Isso permite ao comprador assegurar a transferência da propriedade. Esse mecanismo oferece ao comprador a possibilidade de tomar medidas necessárias para concretizar a

transferência da propriedade, buscando a realização do acordo estabelecido, mesmo diante da recusa injustificada do vendedor em cumprir suas responsabilidades contratuais. Dessa forma, a adjudicação compulsória emerge como uma via célere e eficaz para assegurar os direitos do adquirente, viabilizando a transferência da propriedade do imóvel mediante decisão judicial, caso o vendedor não cumpra suas obrigações de forma voluntária. Essa agilidade na resolução de conflitos contratuais, segundo a análise de Diniz, confere maior segurança jurídica ao comprador, possibilitando a concretização do negócio mesmo diante de obstáculos advindos do inadimplemento por parte do vendedor.

- **Suprimento de Omissões Contratuais:** Nos casos em que o contrato não prevê expressamente a resolução de impasses diante do descumprimento das obrigações, a adjudicação compulsória pode ser um instrumento para suprir essas omissões, oferecendo uma solução legal para as partes envolvidas. De acordo com Venosa (2015) a adjudicação compulsória assume uma relevância notável no contexto das omissões contratuais. Quando um contrato não prevê expressamente a solução para impasses decorrentes do descumprimento de obrigações, esse instituto se apresenta como um instrumento hábil para suprir essas lacunas. Essa perspectiva interpretativa tem respaldo na ideia de que a adjudicação compulsória, ao permitir a transferência forçada da propriedade mediante decisão judicial, possibilita às partes envolvidas uma via legal para solucionar os impasses contratuais não previstos, assegurando a efetividade do negócio jurídico. Dessa forma, a aplicação desse instituto, conforme a visão de Venosa, (2015) emerge como uma alternativa para superar as lacunas contratuais, garantindo a concretização dos direitos das partes mesmo diante da ausência de previsão expressa no contrato.
- **Garantia da Efetivação do Negócio Jurídico:** Quando ocorre o descumprimento injustificado do contrato por parte do vendedor, a adjudicação compulsória proporciona ao comprador uma garantia legal para efetivar o negócio jurídico de compra e venda de imóvel. Ao se deparar com a recusa injustificada do vendedor em cumprir com suas obrigações contratuais, Diniz (2020) adverte que o comprador encontra na adjudicação compulsória uma via legal para assegurar a concretização do negócio de compra e venda de imóvel. Esse instituto possibilita ao adquirente buscar,

por meio do Poder Judiciário, a transferência da propriedade, mesmo diante do inadimplemento do vendedor, proporcionando-lhe a garantia de realizar o negócio nos termos pactuados. Assim, segundo a visão de Diniz, a adjudicação compulsória se apresenta como um importante mecanismo para proteger os interesses do comprador, conferindo-lhe a segurança jurídica necessária para a concretização do negócio imobiliário.

- **Viabilização da Segurança Jurídica:** Ao permitir a transferência da propriedade imobiliária de forma mais célere e estruturada, a adjudicação compulsória contribui para a segurança jurídica das relações contratuais, assegurando o cumprimento das obrigações pactuadas. Ao possibilitar a transferência rápida e estruturada da propriedade, mesmo diante de impasses contratuais, esse instituto assegura o cumprimento das obrigações previamente pactuadas entre as partes. Essa viabilização de transferência forçada da propriedade, mediante decisão judicial, quando houver descumprimento injustificado das obrigações pelo vendedor, confere estabilidade e confiabilidade ao ambiente contratual, pois garante que os direitos do adquirente sejam respeitados, fortalecendo, assim, a segurança jurídica das relações contratuais no contexto imobiliário (VENOSA, 2018).

Essas possibilidades evidenciam não apenas a versatilidade, mas também a relevância substancial da adjudicação compulsória no âmbito das transações imobiliárias. Ela se destaca como uma ferramenta legal multifacetada, capaz de oferecer alternativas jurídicas valiosas para superar impasses contratuais e assegurar a plena efetividade dos direitos das partes envolvidas.

A versatilidade da adjudicação compulsória se revela em sua capacidade de se adaptar a uma série de situações complexas e desafios comumente encontrados nas negociações imobiliárias. Não se limita meramente a uma solução única, mas oferece um leque diversificado de abordagens legais para lidar com disputas contratuais, divergências de interpretação ou resistências na concretização dos acordos estabelecidos.

Essa ferramenta legal se torna fundamental ao fornecer mecanismos jurídicos eficazes para assegurar que os direitos e obrigações das partes contratantes sejam efetivamente cumpridos. Ela age como um dispositivo que, ao mesmo tempo em que atende aos interesses

dos envolvidos, também busca manter a coerência e a integridade das transações imobiliárias, contribuindo para a estabilidade e segurança jurídica nesse contexto específico.

Dessa forma, a adjudicação compulsória se apresenta como uma solução robusta e indispensável, respondendo não apenas aos desafios imediatos das negociações imobiliárias, mas também proporcionando um arcabouço legal sólido para proteger os direitos das partes e viabilizar a concretização efetiva dos contratos firmados.

2.4. PROMESSA, COMPROMISSO E ESCRITURA

No âmbito do Direito Imobiliário, os contratos preliminares, como a promessa e o compromisso de compra e venda, desempenham papéis fundamentais, conforme explanado por doutrinadores como Carlos Roberto Gonçalves em suas obras sobre Direito Civil. A promessa de compra e venda, formalizada via instrumento particular, estabelece um compromisso bilateral entre as partes para uma transação futura. Nesse acordo, garante-se ao promitente comprador o direito de adquirir o imóvel nas condições acordadas, enquanto o vendedor se compromete a transferir a propriedade conforme o ajustado. Já o compromisso de compra e venda é um contrato unilateral, onde apenas o compromissário vendedor se obriga a vender o imóvel mediante as condições previamente definidas pelo compromissário comprador. Esses contratos preliminares, segundo a perspectiva de Gonçalves (2018), são etapas imprescindíveis para formalizar a intenção das partes na concretização da venda do imóvel, estabelecendo os termos e condições da futura transação.

Esses contratos são vitais para formalizar a intenção de venda do imóvel, estabelecendo os termos da futura transação, sendo imprescindível sua validade e eficácia para o desenrolar da transferência de propriedade.

No âmbito do Direito Imobiliário, conforme enfatizado por Pereira (2020), os contratos preliminares assumem um papel de extrema importância na efetivação dos negócios imobiliários. Contudo, para que exerçam sua função de forma eficaz, é fundamental que esses acordos observem não apenas as formalidades legais exigidas, mas também as condições acordadas entre as partes envolvidas. Tanto a promessa quanto o compromisso estabelecem parâmetros sólidos que proporcionam segurança jurídica às transações imobiliárias,

estabelecendo bases essenciais para a subsequente formalização da escritura de transferência do imóvel.

Estes contratos preliminares não apenas representam um comprometimento entre as partes, mas também servem como instrumentos de resguardo de direitos e obrigações mútuas. A promessa e o compromisso, quando devidamente estruturados e observados, delineiam os termos acordados, os prazos estabelecidos e as condições para a conclusão efetiva da transferência da propriedade imobiliária.

Por meio desses instrumentos contratuais, os envolvidos podem solidificar seus interesses e expectativas, além de mitigar possíveis desacordos ou controvérsias que poderiam surgir durante o processo de negociação e transferência do imóvel. Assim, a formalização adequada e o cumprimento das condições pactuadas na promessa ou compromisso viabilizam uma base sólida para a posterior elaboração da escritura de transferência, conferindo maior segurança e estabilidade jurídica ao desenrolar do negócio imobiliário.

Portanto, é evidente que tais contratos preliminares não apenas desempenham um papel crucial na concretização dos negócios imobiliários, mas também funcionam como ferramentas indispensáveis para a garantia da segurança jurídica e o efetivo cumprimento das transações acordadas entre as partes envolvidas.

A escritura, por sua vez, formaliza a transferência da propriedade imobiliária e é lavrada em cartório de notas. No contexto da compra e venda de imóveis, a escritura pública é essencial para concluir a transferência do bem, documentando os termos acordados e validando o negócio perante a lei. Para sua efetivação, é necessário quitar o preço acordado e cumprir todas as condições estipuladas no contrato preliminar, seja a promessa ou o compromisso, garantindo a validade da transação imobiliária.. Essa análise, de acordo com Venosa (2018), evidencia a importância da escritura como instrumento jurídico que ratifica e formaliza legalmente o acordo entre as partes, garantindo a validade e eficácia da transação imobiliária.

Assim, a promessa, o compromisso e a escritura possuem funções distintas, porém complementares, no processo de transferência de propriedade imobiliária, constituindo a base contratual para concretizar legalmente a transação. A promessa de compra e venda representa o primeiro passo nesse processo, estabelecendo as bases do acordo entre as partes e conferindo ao promitente comprador o direito de exigir a escritura definitiva. Em

contrapartida, o compromisso de compra e venda, similar à promessa, é um contrato unilateral, no qual somente uma das partes se compromete. Nessa modalidade, o compromissário vendedor se obriga a transferir o imóvel quando o compromissário comprador satisfizer as condições acordadas.

Por fim, a escritura, elaborada em cartório de notas, formaliza efetivamente a transferência da propriedade. É o instrumento jurídico que materializa e valida legalmente o acordo firmado entre as partes na promessa ou no compromisso. Todos os termos e condições previamente acordados são consolidados por meio da escritura, conferindo segurança jurídica à transferência do imóvel.

Esses contratos, conforme explicita Venosa (2021), representam estágios fundamentais que complementam a concretização do processo de transferência de propriedade em negócios imobiliários. Esses instrumentos contratuais desempenham um papel essencial ao formalizar a intenção das partes em concluir a transação, estabelecendo as bases e condições para o desdobramento do processo de transferência. Segundo a perspectiva do autor, para que os negócios imobiliários sejam válidos e eficazes, é imprescindível que se observem não apenas as formalidades legais pertinentes, mas também as condições previamente acordadas entre as partes nos contratos, seja na promessa ou no compromisso de compra e venda. Esses contratos, quando firmados de acordo com as normas legais e respeitando as condições pactuadas, conferem segurança jurídica e garantem a validade dos negócios imobiliários.

3. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A introdução do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial ocorreu por meio da Lei nº 14.382, datada de 22 de dezembro de 2021, que trouxe modificações à Lei nº 6.015/73, denominada Lei de Registros Públicos. Essa nova legislação incorporou o artigo 216-B à Lei de Registros Públicos, o qual define os critérios e trâmites necessários para a adjudicação compulsória extrajudicial.

A adjudicação compulsória extrajudicial é um meio pelo qual o adquirente pode, por intermédio de um tabelião de notas, requerer a transferência da propriedade do imóvel quando o vendedor se recusa injustificadamente a outorgar a escritura definitiva, mesmo após o cumprimento de todas as obrigações estabelecidas no contrato.

O artigo 216-B, inserido pela Lei nº 14.382/22, define os requisitos e o procedimento para essa modalidade de adjudicação compulsória. Entre os principais requisitos, estão a necessidade de um contrato escrito, a comprovação do adimplemento das obrigações por parte do adquirente e a recusa injustificada do vendedor em outorgar a escritura definitiva.

Esse dispositivo legal proporciona uma via alternativa e mais ágil para a resolução de impasses na transferência de propriedade imobiliária, evitando, em alguns casos, a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário para resolver a questão.

A introdução da adjudicação compulsória extrajudicial trouxe consigo a definição clara dos requisitos necessários para essa formalidade específica, conforme delineado no artigo 216-B da Lei n. 14.382/22, que promoveu alterações significativas na Lei n. 6.015/73, conhecida como Lei de Registros Públicos. Essa atualização legislativa se revelou essencial ao estabelecer critérios mais precisos e procedimentos específicos para a aplicação da adjudicação compulsória fora do âmbito judicial.

Os requisitos estabelecidos nessa legislação delimitam as condições e os passos a serem seguidos para que a adjudicação compulsória extrajudicial seja realizada de forma eficaz e em conformidade com os preceitos legais. Tais critérios podem abranger aspectos como a comprovação documental da regularidade da aquisição, a notificação do vendedor para que este se manifeste sobre a transferência da propriedade, a ausência de oposição ou contestação por parte do vendedor, entre outros aspectos que visam garantir a segurança jurídica e a efetividade do procedimento.

É importante ressaltar que a inclusão desses requisitos na legislação representou um avanço significativo, pois ofereceu uma estrutura legal mais sólida e detalhada para orientar e regulamentar a adjudicação compulsória extrajudicial. Esses critérios fornecem diretrizes claras e objetivas, não apenas para os adquirentes e vendedores, mas também para os profissionais do direito e os cartórios de registro de imóveis, promovendo maior segurança e certeza jurídica nas transações imobiliárias realizadas por meio desse mecanismo.

O artigo 216-B estabelece a possibilidade da adjudicação compulsória de um imóvel sujeito a um contrato de promessa de venda ou cessão ser realizada de forma extrajudicial no serviço de registro de imóveis onde o bem está situado, conforme os termos delineados no próprio artigo. Os legitimados para requerer a adjudicação são o promitente comprador, seuscessionários, o promitente vendedor ou seus representantes legais, mediante documentação específica, incluindo o instrumento contratual, comprovação de inadimplemento, ata notarial, certidões forenses, comprovante de pagamento de impostos e procuração com poderes específicos. O deferimento da adjudicação não depende do registro prévio dos instrumentos contratuais nem da comprovação da regularidade fiscal do vendedor. Uma vez apresentados os documentos necessários, o oficial do registro de imóveis onde o imóvel está localizado realizará o registro da propriedade em nome do promitente comprador, considerando o contrato de promessa de compra e venda, cessão ou documento que ateste a sucessão como título hábil para esse fim.

Apesar de a legislação ter estabelecido os requisitos mínimos para a adjudicação compulsória extrajudicial, houve uma lacuna quanto aos aspectos registraes, deixando uma brecha no que diz respeito ao procedimento interno dos cartórios de registro de imóveis para efetivar o registro do título na matrícula imobiliária. Especificamente, a legislação não ofereceu diretrizes claras aos registradores sobre como proceder diante da situação, especialmente no que concerne ao posicionamento do proprietário vendedor.

Essa falta de clareza na normativa legal gerou incertezas operacionais nos cartórios de registro de imóveis, já que não foi estipulado um procedimento específico para lidar com a inclusão da adjudicação compulsória extrajudicial nas matrículas imobiliárias. O papel e a participação do proprietário vendedor, por exemplo, não foram detalhados, o que levanta questionamentos sobre como esse aspecto deve ser tratado no processo de registro da adjudicação compulsória.

Portanto, embora a legislação tenha sido um avanço ao estabelecer os requisitos mínimos para a aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial, a falta de orientações mais precisas quanto aos procedimentos registrais, especialmente em relação à atuação do proprietário vendedor, deixou uma lacuna significativa, demandando uma maior clareza e regulamentação para os registradores imobiliários lidarem com essa situação de forma consistente e eficiente

Apesar disso, o direito de propriedade é considerado um direito fundamental, conforme prevê a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, *caput* e inciso XXII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade (BRASIL, 1988, p. 1).

No contexto frequente das transações imobiliárias, é comum que a formalização se restrinja à promessa de compra e venda, o que confere ao ato apenas a natureza de um direito pessoal entre as partes envolvidas (pessoa x pessoa). Para que este ato alcance a plenitude de um direito real (pessoa x objeto), é imperativo que o respectivo título seja devidamente levado a registro no Ofício de Registro de Imóveis competente. Entretanto, a inclusão desse título no registro requer o atendimento a uma série de requisitos específicos que devem ser devidamente observados e sanados.

A transformação desse direito pessoal em direito real por meio do registro no cartório de imóveis é um processo crucial para conferir segurança jurídica à transação, além de garantir a oponibilidade do direito perante terceiros. Para que esse registro seja efetuado de forma eficaz, é essencial o cumprimento de uma série de exigências legais e técnicas.

Esses requisitos variam de acordo com a natureza do negócio jurídico e podem abranger a apresentação de documentos específicos, a quitação de tributos e taxas, a regularidade das assinaturas e firmas envolvidas no documento, entre outros detalhes formais estabelecidos pela legislação pertinente. É através da observância criteriosa desses requisitos que se viabiliza a admissão do título no registro de imóveis, conferindo-lhe a validade e eficácia necessárias para assegurar a proteção dos direitos do adquirente e a regularização da propriedade perante terceiros.

Assim, a fase de registro dos títulos imobiliários é crucial no processo de transformação de um direito pessoal em direito real, garantindo a segurança e a certeza

jurídica das transações, ao mesmo tempo em que cumpre os requisitos legais estabelecidos para a regularização da propriedade imobiliária.

Em relação a esse tema, Nunes de Moraes e Arantes de Carvalho (2023, p. 51/52) discutem os critérios essenciais para o início da ação de adjudicação compulsória extrajudicial. Eles enfatizam a necessidade de um contrato de promessa de compra e venda, a ausência de previsão do direito de arrependimento e a realização do registro do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis. É notável mencionar que o último requisito foi revogado pelo Superior Tribunal de Justiça através da Súmula 239, que estabelece que "O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis." Adicionalmente, é relevante ressaltar que a ação de adjudicação compulsória não está sujeita a prazos prescricionais, ou seja, não perde sua validade com o decorrer do tempo e não é afetada pela decadência.

Portanto, o comprador cumprindo os requisitos para a aquisição do imóvel, poderá propor a ação extrajudicial de adjudicar o bem, em casos que o promitente vendedor não mais existir, seja pela morte da pessoa física ou a extinção da pessoa jurídica.

No mais, no caso em que não se obtenha resposta do promitente vendedor, poderá o promitente comprador, requerer a usucapião extrajudicial, desde que tenha todos os requisitos estabelecidos pelo artigo 216-A da Lei 6.015/73.

3.1. LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

No contexto da legislação brasileira, a regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial representa um marco significativo na efetivação de procedimentos de transferência de propriedade imobiliária. Com as alterações introduzidas pelo artigo 216-B da Lei n. 14.382/22, que modificou dispositivos da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), houve uma significativa evolução legislativa. Essa atualização normativa foi essencial ao estabelecer, de forma mais clara e detalhada, os critérios e procedimentos específicos para a aplicação da adjudicação compulsória fora do âmbito judicial. Dessa maneira, a legislação brasileira, por meio dessas alterações, busca oferecer um arcabouço jurídico mais preciso e estruturado, conferindo segurança e eficácia aos processos de transferência de propriedade imobiliária por meio desse instituto jurídico específico.

A introdução da regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial representa um avanço significativo no panorama legislativo brasileiro no que concerne aos procedimentos de transferência de propriedade imobiliária. Com as modificações promovidas pelo artigo 216-B da Lei n. 14.382/22, que alterou dispositivos da Lei n. 6.015/73, conhecida como Lei de Registros Públicos, observou-se uma substancial evolução normativa. Essa atualização legislativa se revelou fundamental ao estabelecer critérios e procedimentos mais precisos e detalhados para a aplicação da adjudicação compulsória, especialmente fora do contexto judicial.

A reforma normativa proporcionou clareza e especificidade no tratamento desse instituto jurídico, oferecendo um arcabouço legal mais estruturado e abrangente para a transferência de propriedade imobiliária. Ao delinear os requisitos e trâmites a serem seguidos na adjudicação compulsória extrajudicial, a legislação brasileira visa conferir maior segurança jurídica e eficácia aos processos relacionados à transferência de propriedade imobiliária.

A introdução dessas disposições legais claras e detalhadas não apenas facilita, mas também encoraja a utilização da via extrajudicial para a adjudicação compulsória, reduzindo a necessidade de intervenção do Poder Judiciário em certos casos, o que por sua vez desafoga o sistema judicial e oferece celeridade aos procedimentos.

Ademais, a precisão normativa promovida pela reforma propicia uma melhor compreensão e aplicação dos requisitos exigidos para a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicial, conferindo maior previsibilidade aos envolvidos nos processos imobiliários. Isso resulta em um ambiente mais propício para a realização segura de transações imobiliárias, fortalecendo a confiança dos agentes do mercado e contribuindo para o desenvolvimento do setor.

Portanto, a atualização normativa promovida pelo artigo 216-B da Lei n. 14.382/22 representou um importante passo para aprimorar e consolidar os procedimentos de transferência de propriedade imobiliária no Brasil, conferindo maior segurança e efetividade aos envolvidos nesse contexto.

3.2. NATUREZA JURÍDICA

A natureza jurídica da adjudicação compulsória extrajudicial pode ser compreendida como um instituto de direito real que visa regular a transferência compulsória de propriedade

imobiliária mediante a manifestação de vontade expressa do titular do direito de aquisição preferencial ou do promitente comprador, respaldado pela legislação pertinente.

A sua essência reside na configuração como um mecanismo que, embora emergindo da vontade expressa do titular do direito de aquisição preferencial ou do promitente comprador, busca equilibrar a proteção dos interesses das partes envolvidas no contrato imobiliário. Tal instituto atua como um meio específico e regulamentado para assegurar a efetiva transmissão da propriedade diante do descumprimento injustificado do vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda, conferindo, desse modo, uma solução jurídica que preza pela concretização dos negócios jurídicos pactuados, garantindo a segurança e a estabilidade nas relações contratuais imobiliárias.

Carlos Roberto Gonçalves, em sua obra "Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas", aprofunda a análise dos direitos reais e destaca a adjudicação compulsória como um mecanismo relevante para a transferência de propriedade imobiliária, enfatizando seu papel na proteção dos direitos dos contratantes. O autor reconhece que a adjudicação compulsória oferece uma solução específica e efetiva para casos nos quais o vendedor, mesmo obrigado contratualmente, se recusa injustificadamente a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.

Ao destacar sua relevância, Gonçalves (2019) evidencia que esse instituto assegura a concretização do negócio jurídico pactuado entre as partes. Ele enfatiza que, em situações onde há um contrato de compra e venda de imóvel e o vendedor se recusa a cumprir sua obrigação de transferência da propriedade, a adjudicação compulsória torna-se um meio eficaz para proteger o direito do adquirente, garantindo-lhe a aquisição do imóvel mediante o cumprimento das condições estipuladas no contrato, preservando assim a segurança e a estabilidade nas relações contratuais imobiliárias.

Essa abordagem ressalta a importância desse instituto como um mecanismo legal que visa salvaguardar os interesses das partes envolvidas, proporcionando uma solução específica e amparada pela legislação para casos nos quais há descumprimento injustificado por parte do vendedor, contribuindo para a segurança jurídica e a efetividade dos negócios imobiliários (GONÇALVES, 2019).

Flávio Tartuce em "Direito Civil: Direitos Reais", contribui para a compreensão da natureza jurídica da adjudicação compulsória. Em seus escritos, ele explora aspectos

fundamentais dos direitos reais, incluindo a análise minuciosa desse instituto, fornecendo embasamento teórico e jurisprudencial relevante sobre o tema.

Tartuce (2021) examina as bases conceituais e os fundamentos que regem as relações de propriedade e posse. Dentro desse contexto, dedica-se a elucidar a natureza específica da adjudicação compulsória, contextualizando-a dentro do panorama dos direitos reais, a fim de estabelecer as características que a diferenciam e a tornam um instrumento jurídico particular no contexto da transferência de propriedade imobiliária.

Além disso, suas contribuições vão além da mera exposição teórica. Tartuce (2021) incorpora análises jurisprudenciais relevantes que respaldam e corroboram suas considerações teóricas. Por meio dessas referências jurisprudenciais, ele fundamenta e fortalece seus argumentos sobre a natureza e aplicação da adjudicação compulsória, fornecendo exemplos concretos de casos judiciais que auxiliam na compreensão e na aplicação prática desse instituto.

Nota-se, assim, que essa figura jurídica pode ser caracterizada como um direito real de aquisição compulsória, conferindo ao adquirente o direito de adquirir o imóvel objeto do contrato, caso o proprietário não cumpra sua obrigação de outorgar a escritura definitiva de compra e venda, após o cumprimento das condições pactuadas. Dessa forma, a adjudicação compulsória extrajudicial atua como um mecanismo de proteção ao adquirente, assegurando-lhe a concretização da transação imobiliária acordada, ainda que de forma compulsória.

Ao ser formalizada perante um tabelionato de notas, conforme previsto na legislação vigente, a adjudicação compulsória extrajudicial adquire uma certa natureza autônoma, desvinculando-se da necessidade de intervenção judicial para sua efetivação. Nesse sentido, a legislação recente reforça a sua natureza como um instrumento jurídico que pode ser executado por via extrajudicial, desde que observados os requisitos legais estabelecidos.

É importante ressaltar que a adjudicação compulsória extrajudicial possui sua fundamentação no princípio da autonomia da vontade das partes, na proteção da confiança legítima e na segurança jurídica das relações contratuais. Sua natureza jurídica busca garantir a efetividade dos direitos dos contratantes, conferindo-lhes um meio de concretização do negócio jurídico estipulado.

Portanto, a adjudicação compulsória extrajudicial, ao se manifestar como um direito real de aquisição compulsória formalizado por via extrajudicial, é um instituto que se

fundamenta na proteção dos direitos das partes envolvidas no contrato de compra e venda de imóveis, viabilizando a concretização da transferência de propriedade mediante uma regulamentação específica e embasada na legislação vigente.

3.2.1. Direito real

A adjudicação compulsória extrajudicial emerge como um importante instituto no contexto do direito real, atuando como um mecanismo regulador que orienta a transferência compulsória da propriedade imobiliária. Este instituto se fundamenta na manifestação explícita de vontade do titular do direito de aquisição preferencial ou do promitente comprador, respaldado pelas disposições legais pertinentes. Sua natureza jurídica se delinea como um instrumento destinado a garantir a efetividade do direito real de aquisição.

Essa ferramenta legal revela-se como um meio que visa salvaguardar os interesses do beneficiário. Na ausência de uma atuação voluntária por parte do vendedor, a adjudicação compulsória extrajudicial confere ao beneficiário o direito de adquirir a propriedade do imóvel. Esse direito é obtido mediante uma decisão formal, sem a necessidade de um processo judicial direto. Nesse sentido, a adjudicação compulsória extrajudicial se apresenta como um mecanismo de natureza extrajudicial que busca resolver impasses ou dificuldades que poderiam surgir na concretização da transferência de propriedade.

Ao proporcionar esse caminho alternativo, a adjudicação compulsória extrajudicial permite que o direito de aquisição seja efetivamente exercido, garantindo a concretização da transferência de propriedade de forma eficaz e em conformidade com os termos pactuados entre as partes. Essa abordagem também contribui para reduzir potenciais conflitos ou disputas legais, oferecendo uma via mais célere e menos burocrática para a concretização do negócio imobiliário.

Sob a ótica do direito real, a adjudicação compulsória extrajudicial surge como um instrumento de concretização do direito de propriedade, consolidando-se como um meio jurídico apto a garantir a concretização dos direitos reais frente a situações de descumprimento injustificado das obrigações contratuais, contribuindo assim para a estabilidade e segurança nas relações jurídicas imobiliárias.

Ao examinar a natureza jurídica da adjudicação compulsória extrajudicial, a doutrina de Venosa (2018) confere a este instituto uma conotação intrinsecamente ligada aos direitos

reais, caracterizando-o como um mecanismo legal que estabelece uma correlação direta com a efetivação do direito de propriedade. Este conceito delineado pela doutrina destaca a relevância desse instrumento ao oferecer um caminho que possibilita a concretização do direito de propriedade, mesmo diante de situações de inércia ou recusa injustificada por parte do vendedor.

Essa abordagem reforça a adjudicação compulsória extrajudicial como um dispositivo que visa proteger e garantir a materialização efetiva dos direitos reais dos adquirentes. Nos casos em que há resistência injustificada do vendedor ou uma falta de resposta para a efetivação do contrato, este instituto emerge como um recurso legítimo que permite a efetivação do direito de propriedade em conformidade com os termos e condições pactuados entre as partes.

Assim, a visão doutrinária proposta por Venosa ressalta a relevância da adjudicação compulsória extrajudicial como um mecanismo capaz de preservar os direitos do adquirente e viabilizar a conclusão do negócio imobiliário. Essa concepção enfatiza a importância desse instituto como uma ferramenta legal que contribui para a proteção dos direitos patrimoniais, promovendo a segurança jurídica e a efetividade das transações imobiliárias mesmo em cenários de impasse ou resistência por parte do vendedor.

3.2.2. Direito pessoal

No contexto do Direito Pessoal, a adjudicação compulsória extrajudicial se apresenta como um instrumento que orbita as interações entre indivíduos e os compromissos estabelecidos nos contratos imobiliários. Dentre os renomados autores que se dedicaram ao estudo do Direito Civil, destaca-se Maria Helena Diniz, cujas contribuições abordam a natureza desse instituto como um direito pessoal subjetivo conferido ao adquirente, com base no acordo estabelecido entre as partes. Nessa perspectiva, a adjudicação compulsória extrajudicial é percebida como um direito potestativo do adquirente, outorgando-lhe a faculdade de requerer a transferência do imóvel na ausência de ação voluntária por parte do vendedor, desde que as condições estipuladas no contrato sejam cumpridas.

Sob a análise de Diniz, esse direito pessoal se destaca ao evidenciar a posição ativa do adquirente na concretização do negócio imobiliário. Concede-lhe o poder de exigir a transferência da propriedade quando os requisitos estabelecidos no contrato forem

devidamente atendidos. Essa abordagem reforça a noção de que a adjudicação compulsória extrajudicial não se restringe apenas a uma mera prerrogativa, mas sim à garantia de um direito subjetivo conferido ao adquirente, respaldado pelas disposições contratuais.

Ao interpretar esse instituto como um direito pessoal potestativo, Maria Helena Diniz evidencia a importância de conferir ao adquirente a capacidade de agir de forma ativa na concretização do negócio, assegurando-lhe a possibilidade de demandar a transferência da propriedade imobiliária nos termos pactuados, caso sejam observadas as condições previamente estipuladas entre as partes envolvidas.

3.3. REQUISITOS PARA ADJUDICAÇÃO

No contexto do Direito Pessoal, a adjudicação compulsória extrajudicial se apresenta como um instrumento que orbita as interações entre indivíduos e os compromissos estabelecidos nos contratos imobiliários. Dentre os renomados autores que se dedicaram ao estudo do Direito Civil, destaca-se Maria Helena Diniz, cujas contribuições abordam a natureza desse instituto como um direito pessoal subjetivo conferido ao adquirente, com base no acordo estabelecido entre as partes. Nessa perspectiva, a adjudicação compulsória extrajudicial é percebida como um direito potestativo do adquirente, outorgando-lhe a faculdade de requerer a transferência do imóvel na ausência de ação voluntária por parte do vendedor, desde que as condições estipuladas no contrato sejam cumpridas.

Sob a análise de Diniz (2020), esse direito pessoal se destaca ao evidenciar a posição ativa do adquirente na concretização do negócio imobiliário. Concede-lhe o poder de exigir a transferência da propriedade quando os requisitos estabelecidos no contrato forem devidamente atendidos. Essa abordagem reforça a noção de que a adjudicação compulsória extrajudicial não se restringe apenas a uma mera prerrogativa, mas sim à garantia de um direito subjetivo conferido ao adquirente, respaldado pelas disposições contratuais.

Ao interpretar esse instituto como um direito pessoal potestativo, Diniz (2020) evidencia a importância de conferir ao adquirente a capacidade de agir de forma ativa na concretização do negócio, assegurando-lhe a possibilidade de demandar a transferência da propriedade imobiliária nos termos pactuados, caso sejam observadas as condições previamente estipuladas entre as partes envolvidas.

A ata notarial lavrada por tabelião de notas constitui um documento de suma importância no contexto da adjudicação compulsória extrajudicial. Este documento deve conter minuciosamente informações cruciais, como a identificação precisa do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda. Além disso, a ata deve incluir os dados pertinentes ao promitente comprador ou seus sucessores, proporcionando uma base sólida para a continuidade do processo. A comprovação do pagamento do preço acordado e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade são elementos fundamentais a serem detalhadamente registrados nesse instrumento notarial. Essas informações precisas e documentadas são essenciais para respaldar o pleito de adjudicação.

No que se refere às certidões dos distribuidores forenses, estas são de imprescindível necessidade para sustentar o processo de adjudicação. É requerido que sejam providenciadas certidões dos distribuidores forenses da comarca onde o imóvel está situado, bem como do domicílio do requerente. Essas certidões são utilizadas para comprovar a ausência de litígios ou contestações judiciais que envolvam o contrato de promessa de compra e venda referente ao imóvel em questão. Sua obtenção é um passo crucial para a validação e continuidade do processo de adjudicação, oferecendo respaldo à regularidade da transação.

Outro elemento de suma importância é o comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). A apresentação deste comprovante é obrigatória e visa demonstrar que o imposto devido foi devidamente quitado em relação à transmissão da propriedade imobiliária. A regularização tributária é um requisito vital para a efetivação da adjudicação, garantindo a conformidade legal do processo.

Por fim, a procuração com poderes específicos se configura como um documento que outorga autoridade ao representante legal para realizar o requerimento da adjudicação em nome do adquirente. Esta procuração deve ser específica, detalhando claramente os poderes concedidos ao representante, a fim de garantir que este esteja devidamente autorizado para agir em nome do interessado durante todo o processo de adjudicação. Sua apresentação é essencial para assegurar a legitimidade e a validade do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

3.4. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

O sistema registral e notarial brasileiro é composto por modalidades de registro e de notariado, nos termos do art. 5º da Lei 8.935/1994:

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:
I - tabeliães de notas;
II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;
III - tabeliães de protesto de títulos;
IV - oficiais de registro de imóveis;
V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;
VI - oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas;
VII - oficiais de registro de distribuição.

Como se vê, há duas categorias: em uma se enquadram os tabeliães de notas e de protestos, e em outra os registradores de imóveis, títulos e documentos, civis de pessoas jurídicas, de registro civil de pessoas naturais, interdições e tutelas e do registro de distribuição.

Essa segmentação das atividades notariais e registrais, conforme estabelecido na Lei 8.935/1994, delinea diferentes áreas de atuação e responsabilidades entre os tabeliães e registradores. Os tabeliães, compreendendo aqueles de notas e de protestos, têm como função principal a lavratura de atos notariais, como escrituras públicas, procurações, reconhecimento de firmas, dentre outros, e a formalização de protestos de títulos. Por outro lado, os registradores, englobando os oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos, civis de pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais, além de interdições, tutelas e distribuição, são responsáveis pelo registro, arquivo e publicidade de documentos, conferindo-lhes autenticidade e segurança jurídica. A distinção entre essas modalidades reflete a diversidade e especificidade das atribuições desempenhadas por esses profissionais, garantindo a adequada organização e eficiência do sistema registral e notarial no país.

3.5. DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial é o processo pelo qual um indivíduo que está em posse de um imóvel, preenchendo os requisitos legais, adquire a titularidade de propriedade, regularizando a situação da propriedade. Este procedimento ocorre diretamente no Ofício de Registro de Imóveis onde o imóvel está registrado ou localizado.

A usucapião extrajudicial, introduzida pela Lei nº 13.465/2017, é um procedimento que visa conferir ao possuidor de um imóvel, desde que estejam presentes os requisitos legais, a aquisição formal da propriedade, promovendo a regularização da situação do bem. Esse processo é conduzido diretamente no Ofício de Registro de Imóveis correspondente ao local de registro ou localização do imóvel em questão. A novidade trazida por essa modalidade de usucapião consiste na possibilidade de regularizar a propriedade de forma mais célere e simplificada, mediante a apresentação de documentação específica e o atendimento aos requisitos legais estabelecidos pela legislação. Essa modalidade extrajudicial, ao possibilitar a regularização direta perante o Registro de Imóveis, contribui para reduzir a morosidade e burocracia, conferindo segurança jurídica aos processos de aquisição de propriedade por usucapião.

O objetivo da usucapião extrajudicial é oferecer um meio mais eficiente e simplificado para garantir a legalização da propriedade, desde que todas as condições legais sejam atendidas. Esse método, quando aplicável, proporciona uma alternativa ágil e menos onerosa em comparação com a via judicial para regularizar a propriedade imobiliária.

O artigo 216-A da Lei 6.015/73 oferece uma alternativa para aqueles que enfrentam a negativa da adjudicação compulsória extrajudicial. Esta legislação possibilita a solicitação de reconhecimento extrajudicial de usucapião, um procedimento que pode ser conduzido diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que o imóvel objeto da usucapião está situado. Para iniciar esse processo, o requerente precisa estar representado por um advogado e apresentar uma série de documentos, incluindo uma ata notarial, planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, certidões negativas dos distribuidores da comarca, justo título ou outros documentos que comprovem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

Essa legislação proporciona uma via extrajudicial para a aquisição do direito de propriedade por meio da usucapião, oferecendo uma alternativa viável no caso de recusa da adjudicação compulsória extrajudicial. Permite ao requerente seguir um caminho direto perante o cartório de registro de imóveis, desde que cumpra os requisitos estabelecidos na lei. Esse processo não substitui a via judicial, mas é uma opção para situações em que a negativa da adjudicação ocorre e há possibilidade de comprovação da usucapião mediante documentos e provas específicas.

No entanto, é importante notar que os requisitos para a usucapião extrajudicial são rigorosos e exigem uma documentação detalhada e específica para comprovar a posse, a continuidade, a natureza e o tempo do uso do imóvel. Portanto, embora seja uma alternativa válida, a obtenção da usucapião extrajudicial requer um processo metódico e documentação adequada para ser bem-sucedida.

Portanto, ao cumprir integralmente os requisitos legais, o promitente comprador estará amparado pelo direito de pleitear o registro da usucapião. Este processo se configura como uma modalidade de aquisição originária da propriedade, conferindo ao usucapiente a aquisição do imóvel livre de ônus reais ou gravames eventualmente existentes sobre ele.

A usucapião representa um instituto legal que possibilita a aquisição da propriedade de um bem imóvel por meio do exercício contínuo e incontestável da posse, cumprindo os requisitos temporais e demais exigências legais. O usucapiente, ao atender os critérios determinados pela legislação pertinente, conquista o direito de se tornar proprietário do imóvel em questão, livre de quaisquer ônus ou encargos que possam incidir sobre ele.

É importante ressaltar que a usucapião confere uma forma de aquisição de propriedade baseada na posse mansa, pacífica e ininterrupta ao longo do tempo estipulado pela legislação. O usucapiente, ao adquirir a propriedade por meio desse instituto, obtém a titularidade plena do imóvel, desonerada de quaisquer direitos de terceiros ou gravames que eventualmente pudessem afetar o bem.

Assim, ao satisfazer os requisitos legais necessários para a configuração da usucapião, o promitente comprador tem o respaldo legal para solicitar o registro desse instituto, garantindo a aquisição da propriedade de forma originária e desimpedida de quaisquer ônus reais ou encargos existentes sobre o imóvel usucapido.

Além disso, é importante destacar que não há incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, que é o imposto municipal cobrado quando ocorre a transmissão de propriedade imobiliária. A isenção do ITBI nesse contexto se deve ao fato de a usucapião ser uma aquisição originária de propriedade, e não uma transmissão entre partes.

4. DESJUDICIALIZAÇÃO

É incontestável o cenário atual que testemunhamos, caracterizado por um notável e progressivo processo de desjudicialização. Nesse contexto, é evidente o movimento no qual situações, que não demandam obrigatoriamente a intervenção direta do poder judiciário, estão sendo encaminhadas e resolvidas de maneira administrativa e eficaz.

Essa tendência, marcada pela desjudicialização, reflete a busca incessante por alternativas mais céleres, acessíveis e economicamente viáveis para a resolução de conflitos e questões legais. A efetivação desse processo permite que as partes envolvidas em disputas e litígios encontrem soluções por meio de métodos alternativos, como a mediação, arbitragem e conciliação, sem sobrecarregar de forma excessiva o já congestionado sistema judicial.

A desjudicialização não apenas oferece uma abordagem mais ágil na resolução de controvérsias, mas também contribui para a redução da carga de trabalho dos tribunais e do tempo de espera por uma decisão judicial. Ao adotar esses métodos alternativos, as partes têm a oportunidade de encontrar soluções mais customizadas e adaptadas às suas necessidades específicas, permitindo um ambiente mais colaborativo e menos adversarial na resolução de conflitos.

Além disso, a desjudicialização promove uma cultura de resolução de disputas baseada na autonomia e na autocomposição das partes, possibilitando a construção de acordos consensuais de maneira mais célere e eficiente. Essa abordagem, ao aliviar a carga do sistema judicial, possibilita que este se concentre em questões mais complexas e relevantes, promovendo, assim, uma administração mais eficaz da justiça.

Portanto, a crescente tendência à desjudicialização representa não apenas uma alternativa promissora para a resolução de conflitos, mas também um movimento significativo em direção a um sistema de justiça mais eficiente, acessível e alinhado às necessidades das partes envolvidas.

Estamos indiscutivelmente imersos em um processo contínuo de desjudicialização, no qual uma gama significativa de situações, que anteriormente demandavam a intervenção direta do poder judiciário, está sendo encaminhada e resolvida por vias administrativas, eficientes e desburocratizadas.

Esta tendência revela não apenas uma evolução, mas também uma busca ativa por alternativas mais ágeis e economicamente viáveis na resolução de conflitos e demandas

legais. A desjudicialização, como movimento, visa proporcionar às partes envolvidas a oportunidade de buscar e alcançar soluções por intermédio de métodos alternativos, tais como a mediação, arbitragem e conciliação.

Esses métodos, além de permitirem uma resolução mais célere e adaptada às especificidades do conflito, também oferecem uma redução significativa na carga processual do sistema judicial. Ao aliviar essa sobrecarga, a desjudicialização não apenas agiliza a resolução de questões legais, mas também contribui para a eficiência do sistema judiciário, permitindo que este se concentre em questões de maior complexidade e relevância.

Ademais, a desjudicialização não se limita apenas a uma otimização de recursos, mas também promove uma cultura de resolução pacífica de conflitos, incentivando o diálogo entre as partes e fortalecendo a autonomia das decisões. Essa abordagem mais colaborativa e menos litigiosa tende a gerar resultados satisfatórios e duradouros, além de fomentar a construção de relações mais harmoniosas e menos conflituosas na sociedade."

Essa versão expandida oferece uma análise mais aprofundada sobre a desjudicialização, explorando não apenas seus aspectos processuais, mas também seus impactos sociais e a importância na construção de uma cultura de resolução alternativa de conflitos.

Essa abordagem promove a celeridade e a eficiência na resolução de disputas, reduzindo custos e proporcionando resultados mais satisfatórios para todas as partes envolvidas. Além disso, contribui para aliviar a carga de trabalho do poder judiciário, permitindo que ele se concentre em questões que realmente demandam sua atenção.

Portanto, a desjudicialização é um avanço significativo no sistema jurídico, promovendo uma administração mais eficaz e acessível da justiça e fortalecendo a busca por soluções consensuais em muitas áreas do direito.

4.1. IMPACTOS DA INCLUSÃO DO ARTIGO 216-B

A introdução do Artigo 216-B na Lei n. 6.015/73 representou um avanço significativo na busca por desburocratização e agilidade nos processos de regularização fundiária no Brasil. Essa inclusão permitiu a adoção da adjudicação compulsória extrajudicial, possibilitando a transferência de algumas atribuições que antes eram exclusivamente judiciais para um âmbito extrajudicial.

Os efeitos desse artigo foram notáveis, principalmente na simplificação de procedimentos e na redução da intervenção do Poder Judiciário em determinadas situações ligadas à regularização de propriedades imobiliárias. Isso resultou em uma significativa celeridade nos processos, tornando mais acessível a efetivação de direitos de propriedade e contribuindo para a descongestão do sistema judicial.

Essa mudança legislativa também impactou positivamente na resolução de conflitos envolvendo propriedades, fornecendo uma alternativa mais rápida e econômica para as partes envolvidas. A possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial não só reduz custos, mas também diminui o tempo necessário para a resolução de questões de propriedade imobiliária.

Apesar dos benefícios aparentes, é necessário um olhar crítico sobre os desdobramentos dessa inclusão. A análise aprofundada dos impactos do Artigo 216-B é essencial para identificar lacunas na legislação, potenciais desafios ou áreas que demandam melhorias. Compreender os efeitos reais dessa mudança legal é crucial para avaliar seu papel na promoção da desjudicialização no Brasil e para direcionar futuras medidas que possam aprimorar ainda mais o sistema de regularização fundiária no país.

4.2. DA MIGRAÇÃO PARA A ESFERA EXTRAJUDICIAL

A introdução da possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial marca um ponto crucial na legislação brasileira associada à transferência de propriedade imobiliária. Isso se evidenciou por meio da implementação do artigo 216-B da Lei n. 14.382/22, que provocou alterações substanciais na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), estabelecendo critérios e procedimentos específicos para a realização dessa formalidade fora do escopo do processo judicial.

Nesse contexto, torna-se imprescindível compreender os requisitos e as implicações desse novo paradigma legal. A introdução desse dispositivo normativo oferece uma alternativa significativa e eficaz para a resolução de questões envolvendo a transferência compulsória de propriedade imobiliária. O artigo 216-B representa um marco na legislação, conferindo aos envolvidos uma nova possibilidade para a efetivação da transferência de domínio, mesmo diante de circunstâncias em que a atuação do poder judiciário não seja imediatamente requerida.

A inserção desse mecanismo na legislação busca simplificar e agilizar o processo de transferência de propriedade, proporcionando um caminho alternativo e mais ágil para a resolução de impasses relacionados à transferência compulsória de imóveis. Ao compreender os critérios estabelecidos e as repercussões dessa nova abordagem legal, os interessados podem se beneficiar de um procedimento mais célere e eficiente para a concretização da transferência de domínio, promovendo a segurança jurídica e a eficácia no sistema de registro de imóveis.

Quando da inclusão da adjudicação compulsória extrajudicial, foi definido os requisitos para tal formalidade, conforme estabelece o artigo 216-B da Lei n. 14.382/22, que alterou a Lei n. 6.015/73.

O Artigo 216-B introduz a possibilidade de realizar a adjudicação compulsória de um imóvel sujeito a um contrato de promessa de venda ou cessão de forma extrajudicial, diretamente no serviço de registro de imóveis onde o bem está situado, nos termos estabelecidos no próprio artigo. Os legitimados para solicitar essa adjudicação incluem o promitente comprador, seus cessionários, promitentes cessionários ou sucessores, bem como o promitente vendedor, todos representados por advogado, devendo o pedido ser acompanhado por diversos documentos específicos.

Essa documentação requerida inclui o instrumento contratual de promessa de compra e venda ou cessão, prova do descumprimento caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade no prazo de 15 dias após notificação extrajudicial pelo oficial de registro de imóveis, ata notarial, certidões dos distribuidores forenses, comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e procuração com poderes específicos. É importante destacar que o deferimento da adjudicação não está condicionado ao registro prévio dos instrumentos contratuais nem à comprovação da regularidade fiscal do vendedor.

Uma vez apresentados os documentos exigidos, o oficial do registro de imóveis onde o imóvel está localizado procederá ao registro da propriedade em nome do promitente comprador, utilizando como título o contrato de promessa de compra e venda, cessão ou documento que comprove a sucessão, conforme os parâmetros estabelecidos no § 3º do artigo 216-B. Este procedimento possibilita a efetivação da transferência do domínio do imóvel, por via extrajudicial, mediante uma série de requisitos e documentos específicos exigidos pela lei.

O mencionado artigo estabelece os indivíduos legitimados a solicitar a adjudicação, incluindo o promitente comprador, seus cessionários ou promitentes cessionários, assim como o promitente vendedor, todos devidamente representados por um advogado. Para requerer a adjudicação, é necessário apresentar documentos que confirmem a existência do compromisso de compra e venda ou cessão, a falta de cumprimento (demonstrada pela não formalização do título de transmissão da propriedade no prazo de 15 dias após notificação extrajudicial), a identificação do imóvel, o pagamento do preço, a ausência de litígio relacionado ao contrato, a quitação do ITBI e uma procuração com poderes específicos.

É importante ressaltar que a concessão da adjudicação se destaca por não depender do registro prévio dos documentos contratuais de compra e venda ou cessão, além de não exigir a comprovação da situação fiscal regular do vendedor. Uma vez que os documentos necessários para a adjudicação sejam apresentados, o oficial do registro de imóveis, de acordo com os critérios estabelecidos, realizará o registro da propriedade em nome do promitente comprador.

Este processo de registro é realizado utilizando a promessa de compra e venda, a cessão ou qualquer documento que comprove a sucessão como título hábil para efetivar o registro. Vale ressaltar que esse procedimento é conduzido pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel está localizado, o qual segue os trâmites legais para validação da adjudicação.

O deferimento da adjudicação, ao dispensar a exigência prévia do registro dos instrumentos contratuais ou a regularidade fiscal do promitente vendedor, visa facilitar a efetivação da transferência de domínio do imóvel para o promitente comprador. Essa medida simplifica o processo, permitindo que, uma vez atendidos os requisitos e apresentados os documentos necessários, o oficial do registro de imóveis proceda à realização do registro do domínio em nome do adquirente.

Dessa forma, ao adotar esse procedimento, o oficial do registro de imóveis facilita e agiliza a formalização da transferência de propriedade, garantindo a segurança jurídica da transação e conferindo ao promitente comprador a titularidade plena do imóvel, conforme estabelecido nos documentos comprobatórios apresentados para a adjudicação.

Não obstante, embora a lei tenha trazido os requisitos mínimos para a adjudicação compulsória extrajudicial, deixou a desejar na questão registral, uma vez que não deu luz aos

registradores quanto ao procedimento interno para realizar o registro do título na matrícula imobiliária, principalmente em relação ao posicionamento do proprietário vendedor.

Apesar disso, é imprescindível ressaltar que o direito à propriedade é consagrado como um direito fundamental. No artigo 5º da CF é estabelecido que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, assegurando aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e, também, à propriedade (BRASIL, 1988)

A ação de adjudicação compulsória tem natureza de direito pessoal, pois nasce de direito contratual e visa obter sentença que substitui a vontade da parte inadimplente com a sua obrigação de outorgar escritura.

No contexto da prática frequente de compra e venda de imóveis, é comum que apenas a promessa de compra e venda seja formalizada, conferindo ao ato uma natureza essencialmente de direito pessoal (entre pessoa x pessoa). Para que essa relação jurídica se transforme em um direito real (entre pessoa x objeto), é necessário que o título seja devidamente levado a registro no Ofício de Registro de Imóveis competente. Entretanto, para sua admissão nesse contexto, existem uma série de requisitos que precisam ser atendidos, conforme discutido por Nunes de Moraes e Arantes de Carvalho (2023).

Par os referidos autores, os requisitos essenciais para a interposição da ação de adjudicação compulsória extrajudicial incluem a existência de uma promessa de compra e venda, a ausência de previsão de direito de arrependimento e o registro da promessa de compra e venda no Ofício de Registro de Imóveis. Importante ressaltar que o último requisito foi afastado pelo Superior Tribunal de Justiça por meio da Súmula 239: "O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis." Dessa forma, a ação de adjudicação compulsória é considerada imprescritível, não estando sujeita a prazos decadenciais. Em outras palavras, não se torna obsoleta com o passar dos anos e não pode ser afetada pela decadência.

Esse entendimento, respaldado pela jurisprudência consolidada, oferece uma substancial segurança jurídica aos envolvidos em situações de compra e venda de imóveis. Ao estabelecer que a adjudicação compulsória pode ser buscada independentemente do registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis, esse posicionamento jurisprudencial se revela como uma importante garantia, conferindo aos contratantes a

prerrogativa de buscar a adjudicação, mesmo na ausência desse registro, o que antes era visto como requisito obrigatório. Essa decisão ressalta a possibilidade de acesso ao direito à adjudicação compulsória, assegurando que os envolvidos tenham seus direitos resguardados, mesmo quando não tenham realizado o registro formal do contrato no cartório de imóveis.

Além disso, a inexistência de um prazo decadencial para essa ação também reforça e amplia a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos envolvidos no processo. Ao não estabelecer um limite temporal para buscar a adjudicação compulsória, essa ausência de prazo decadencial garante que os contratantes possam exercer esse direito ao longo do tempo, independentemente do período transcorrido desde a celebração do contrato inicial. Essa prerrogativa preserva a validade da busca pelo direito à adjudicação compulsória, garantindo a possibilidade de sua efetivação em um horizonte temporal mais longo, o que pode ser especialmente relevante em casos nos quais ocorrem obstáculos ou demoras na conclusão do negócio.

Desse modo, o entendimento jurisprudencial que respalda a busca pela adjudicação compulsória, independentemente do registro do compromisso de compra e venda, e a ausência de um prazo decadencial, são elementos cruciais que conferem estabilidade, segurança e continuidade aos direitos dos envolvidos em transações imobiliárias, permitindo que a efetivação desses direitos não seja prejudicada pelo tempo ou pela formalidade do registro, garantindo, assim, a proteção dos interesses das partes contratantes ao longo do tempo.

5. CONCLUSÃO

A inserção do artigo 216-B na Lei n. 14.382/22, que modificou dispositivos da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), representa um avanço expressivo no contexto do ordenamento jurídico brasileiro. Ao permitir a utilização da adjudicação compulsória extrajudicial em serventias extrajudiciais, essa alteração normativa não apenas simplifica e agiliza os procedimentos referentes à transferência de propriedade imobiliária, mas também alinha-se com a busca por uma desburocratização do sistema legal, diminuindo a demanda por intervenções judiciais e reduzindo a carga de processos no Poder Judiciário.

A respeito da natureza da adjudicação compulsória, é imprescindível compreendê-la como um instrumento de extrema importância na resolução de falhas contratuais, possibilitando a concretização de um negócio quando uma das partes se recusa, sem justificativa, a cumprir com suas obrigações. Nesse contexto, ela atua como um mecanismo substitutivo da vontade do vendedor, preenchendo a lacuna deixada pela falta de realização da escritura pública no Tabelionato de Notas. Essa característica delinea-a como um negócio jurídico peculiar, demandando atenção aos requisitos essenciais de validade estabelecidos no artigo 104 do Código Civil Brasileiro, como a capacidade das partes envolvidas, a licitude e possibilidade do objeto, bem como a forma estabelecida ou não vedada em lei.

A adjudicação compulsória extrajudicial, ao consolidar-se como uma opção viável para dirimir conflitos no âmbito imobiliário, instiga uma reflexão acerca da necessidade de conferir maior autonomia e efetividade aos particulares na resolução de litígios. Essa modalidade de adjudicação, ao atender aos requisitos legais, pode representar uma solução rápida e eficaz para casos nos quais a resolução extrajudicial se apresenta mais conveniente e menos onerosa para as partes envolvidas.

É relevante salientar que a adoção da adjudicação compulsória extrajudicial pode representar uma resposta eficaz a uma quantidade considerável de processos pendentes no sistema judiciário, oferecendo uma alternativa para a resolução extrajudicial de disputas imobiliárias. Advogados e profissionais cartorários terão um papel crucial na facilitação desses processos, colaborando para a resolução de conflitos e permitindo que cidadãos obtenham seus direitos de aquisição e regularização de propriedades de maneira mais célere e eficiente.

Torna-se evidente que, diante da eventual ausência do promitente vendedor – seja pela extinção da pessoa jurídica ou pelo falecimento da pessoa física –, o comprador, ao cumprir os requisitos para a aquisição do imóvel, poderá buscar a adjudicação extrajudicial do bem. Nessas circunstâncias, a via extrajudicial se mostra como uma alternativa viável para assegurar a transferência de propriedade, evitando morosidades processuais.

Além disso, no cenário em que não há resposta do promitente vendedor, o promitente comprador se encontra com a possibilidade de buscar a usucapião extrajudicial, desde que preenchidos todos os requisitos estipulados pelo artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Esse dispositivo legal se configura como mais uma alternativa disponível para regularizar a situação de imóveis diante da inércia ou impossibilidade de estabelecer contato com o vendedor original.

Essa modalidade de usucapião extrajudicial representa uma ferramenta adicional e legalmente respaldada para a aquisição legítima de propriedades imobiliárias. Ao atender a todos os critérios determinados pela legislação pertinente, o adquirente que se encontra em um impasse devido à falta de resposta ou contato com o vendedor, tem a oportunidade de valer-se desse mecanismo legal para obter a propriedade de maneira regular e em conformidade com as disposições legais estabelecidas.

A possibilidade de recorrer à usucapião extrajudicial, desde que atendidos todos os requisitos exigidos, oferece uma saída para situações em que o promitente comprador se depara com dificuldades na conclusão do negócio imobiliário devido à ausência de resposta do vendedor. Essa ferramenta legal proporciona uma via adicional para a aquisição legítima da propriedade, promovendo a regularização do imóvel, mesmo em situações nas quais o contato ou acordo direto com o vendedor original não sejam possíveis.

Conforme exposto por Gonçalves (2019), diversos cenários podem desencadear impasses que necessitam da aplicação da adjudicação compulsória. Situações como disputas relacionadas à validade do contrato, o descumprimento de cláusulas previamente acordadas, ou até mesmo a resistência injustificada do vendedor em concluir a transação, são algumas das circunstâncias que podem levar à busca desse instituto.

Nesse contexto, a utilização da adjudicação compulsória se configura como um recurso jurídico de fundamental importância para a resolução de conflitos e a garantia dos direitos do adquirente. Esse instrumento legal possibilita ao interessado a obtenção da

propriedade do imóvel por meio de uma decisão judicial, especialmente quando não há um consenso ou acordo mútuo entre as partes envolvidas.

A adjudicação compulsória é um recurso jurídico relevante no contexto da resolução de conflitos relacionados à aquisição de propriedade imobiliária. Esse instrumento legal possibilita que um indivíduo obtenha a propriedade de um imóvel por meio de uma decisão judicial, principalmente quando não há consenso ou acordo mútuo entre as partes envolvidas na transação imobiliária.

A relevância da adjudicação compulsória é profundamente associada à proteção dos direitos do adquirente, principalmente em situações nas quais ele se depara com barreiras para finalizar a compra de um imóvel, mesmo após ter honrado todas as suas obrigações contratuais. Quando o vendedor se recusa a efetivar a transferência da propriedade ou descumpre cláusulas estabelecidas no contrato de compra e venda, a adjudicação compulsória se torna uma ferramenta jurídica que possibilita ao comprador buscar a concretização do negócio através da intervenção judicial.

O processo de solicitação de adjudicação compulsória geralmente é instaurado pelo comprador para demonstrar que ele cumpriu integralmente com suas obrigações contratuais, tais como o pagamento do preço acordado pelo imóvel. Além disso, é fundamental evidenciar que o vendedor está injustificadamente se recusando a outorgar a escritura definitiva ou a efetuar a transferência da propriedade, o que impede o desfecho adequado do contrato firmado entre as partes.

Essa medida se torna crucial para garantir a segurança jurídica do comprador diante de um contexto de desacordo ou resistência por parte do vendedor. Ao buscar a adjudicação compulsória, o comprador busca uma via legal para assegurar seus direitos e compelir o vendedor a cumprir com suas obrigações contratuais, possibilitando a conclusão da transferência de propriedade de acordo com o acordado inicialmente. É uma forma de resguardar os interesses do adquirente diante de uma situação que poderia resultar em prejuízos financeiros ou embaraços legais pela não efetivação do negócio imobiliário.

Recorrer à adjudicação compulsória é uma medida crucial para o adquirente que busca proteger seu direito à propriedade do imóvel, mesmo quando se depara com resistência ou descumprimento por parte do vendedor. Essa abordagem legal é essencial para garantir a

segurança jurídica e efetivar os direitos do comprador, permitindo a regularização da aquisição do imóvel por meio de uma decisão respaldada pelo Poder Judiciário.

A aplicação da adjudicação compulsória desempenha um papel fundamental ao resolver impasses e conflitos que surgem em transações imobiliárias. Oferece ao adquirente, que enfrenta dificuldades na conclusão do negócio, a oportunidade de buscar amparo judicial para garantir seus direitos. Isso assegura ao comprador a possibilidade de adquirir a propriedade do imóvel por meio de uma decisão fundamentada, proferida pela autoridade competente, na ausência de uma resolução amigável entre as partes envolvidas.

Em síntese, a adjudicação compulsória é uma ferramenta fundamental no âmbito do Direito Imobiliário, pois garante a efetivação dos direitos do adquirente em situações de impasse surgidas nas relações contratuais. Constitui-se como um recurso judicial que possibilita a transferência da propriedade, especialmente quando há recusa injustificada por parte do vendedor, protegendo os interesses do comprador no mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 05 mai. 2023.

BRASIL. **Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 02 mai. 2023.

BRASIL. **Lei no 14.382, de 27 de junho de 1922.** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 05 mai. 2023.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro - Volume 3: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais. 32ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Direitos Reais. 14. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Contratos. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GOMES, Orlando de Oliveira. Direitos Reais. Editora Forense, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Editora Saraiva, 2020.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações. 42. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

MORAES, Alexandre Nunes de; CARVALHO, Rodrigo Arantes de. Adjudicação compulsória extrajudicial e advocacia extrajudicial. São Paulo: Leme, 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil: Introdução ao Direito Civil. 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 7. ed. São Paulo: Método, 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 20ª ed. São Paulo: Atlas, 2021.