



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO**

DESJUDICIALIZAÇÃO:

**A EFETIVIDADE DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO UM
MEIO DE ACESSO À JUSTIÇA**

**ORIENTANDO - GUSTAVO SOARES SILVA
ORIENTADORA – PROF^a Ms. JUMÁRIA FERNANDES R. FONSECA**

GOIÂNIA-GO

2024

GUSTAVO SOARES SILVA

DESJUDICIALIZAÇÃO:

A EFICIÊNCIA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO UM
MEIO DE ACESSO À JUSTIÇA

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de
Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação
da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC
GOIÁS).

Prof.^a Orientadora: Ma. Jumária Fernandes R. Fonseca.

GOIÂNIA

2024

GUSTAVO SOARES SILVA

DESJUDICIALIZAÇÃO:

A EFICIÊNCIA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO UM
MEIO DE ACESSO À JUSTIÇA

Data da Defesa:

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Ma. Jumária Fernandes R. Fonseca nota

Examinador Convidado: nota

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

1 A MOROSIDADE DO JUDICIÁRIO E O CONCEITO DE DESJUDICIALIZAÇÃO

1.1 AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS COMO MEIO DE ACESSO À DESJUDICIALIZAÇÃO E À JUSTIÇA

- 1.1.1 Separação e divórcio
- 1.1.2 Inventário e Partilha
- 1.1.3 Usucapião Extrajudicial

2 DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

- 2.1 ALTERAÇÃO DA LEI Nº 6.015/73 COM A INCLUSÃO DO ARTIGO 216-B
- 2.2 REQUISITOS E DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA PROTOCOLAR NA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
- 2.3 PROVIMENTO Nº 150/2023 DO CNJ
- 2.4 PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL x USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- 3.1 DA MODALIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE
 - 3.1.1 Aquisição originária
 - 3.1.2 Aquisição derivada
- 3.2 USUCAPIÃO OU ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: QUAL É O PROCEDIMENTO MAIS APROPRIADO?

CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS

DESJUDICIALIZAÇÃO:
A EFICIÊNCIA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO UM
MEIO DE ACESSO À JUSTIÇA

Gustavo Soares Silva¹

O estudo examinou a desjudicialização como uma alternativa para a morosidade do Judiciário brasileiro, com ênfase na adjudicação compulsória extrajudicial como um meio de acesso à justiça. O objetivo foi avaliar como o procedimento de regularização imobiliária funciona e como ele pode ser uma alternativa ao processo judicial. O processo empregado incluiu uma análise da Lei no 6.015/73, alterada pela Lei nº 14.382/22, bem como uma análise do Provimento no 150/2023 do CNJ, que estabeleceu as diretrizes do procedimento. Os resultados mostraram que a adjudicação compulsória extrajudicial é mais rápida e menos onerosa. Permite a transferência direta de imóveis, desde que sejam atendidos os requisitos legais, como a prova de que o vendedor não cumpriu o contrato. Além disso, a pesquisa comparou esse instituto com outras formas de desjudicialização, como a usucapião. Concluiu-se que a adjudicação compulsória extrajudicial é um grande avanço na desjudicialização, pois facilita a regularização imobiliária com mais rapidez e eficácia, além de reduzir o número de processos judiciais. Essas estratégias ajudam a desafogar o sistema judiciário e fornecem maior segurança jurídica, o que beneficia tanto os compradores quanto o mercado imobiliário.

Palavras-chave: Desjudicialização. Adjudicação Compulsória Extrajudicial. Regularização Imobiliária. Morosidade do Judiciário.

INTRODUÇÃO

O fenômeno da desjudicialização tem ganhado importância no sistema

¹ Acadêmico do 9º período do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

jurídico brasileiro nos últimos anos, principalmente devido à morosidade do Poder Judiciário e à busca por métodos de resolução de conflitos mais rápidos e eficientes, ao permitir que certos procedimentos sejam transferidos para a via extrajudicial, o que, por conseguinte, acelera os processos e reduz o número de litígios. A usucapião extrajudicial, o divórcio extrajudicial e, mais recentemente, a adjudicação compulsória extrajudicial são as principais circunstâncias que os interessados poderão buscar essa via para solução de conflitos.

Até pouco tempo atrás, a adjudicação compulsória só poderia ser solicitada por meio de processo judicial. No entanto, as recentes mudanças na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), com a adição do artigo 216-B, permitiram que a adjudicação compulsória seja realizada extrajudicialmente diretamente em cartório.

Essa mudança, introduzida pela Lei no 14.382/2022, representa um avanço significativo no processo de desjudicialização. Além disso, oferece uma alternativa mais rápida e barata para aqueles que, mesmo cumprindo suas obrigações contratuais, não conseguem formalizar a propriedade de um imóvel devido à recusa do vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda.

O objetivo deste estudo é avaliar a eficácia da adjudicação compulsória extrajudicial como método de acesso à justiça e de regularização imobiliária, ao levar em consideração a rapidez e os custos reduzidos em comparação com a via judicial. Além disso, o objetivo também é analisar os efeitos dessa mudança no contexto da regularização imobiliária no Brasil, bem como as questões práticas que notários e registradores enfrentam ao adotar esse novo processo.

O método utilizado para o desenvolvimento do estudo foi a pesquisa bibliográfica, por meio da análise de livros, artigos, leis e demais documentos pertinentes ao tema. A abordagem envolveu o exame de fontes doutrinárias e jurídicas que tratam do fenômeno da desjudicialização, da adjudicação compulsória extrajudicial e da regularização imobiliária no Brasil.

O estudo trará uma melhor compreensão do papel das serventias extrajudiciais na promoção de uma justiça mais acessível e eficaz, especialmente nesse contexto em que o sistema judiciário brasileiro enfrenta um excesso de processos, o que dificulta sua eficácia e celeridade. Como resultado, a adjudicação compulsória extrajudicial veio para ser uma solução promissora tanto para os cidadãos, quanto para o próprio Poder Judiciário.

Além disso, a desjudicialização fortalece o papel dos cartórios e notários no sistema de justiça, ao transferir certos procedimentos para a esfera extrajudicial, por meio da descentralização da resolução de conflitos. Isso desafoga não apenas o Poder Judiciário, mas também permite que os cidadãos obtenham soluções rápidas e confiáveis para problemas que normalmente levam anos para serem resolvidos, além de aproximar o cidadão da justiça.

Essa proximidade é ainda mais evidente no caso da adjudicação compulsória extrajudicial, pois permite que o comprador de um imóvel, impedido de formalizar a transferência da propriedade por motivos alheios à sua vontade, resolva o impasse diretamente no cartório, sem precisar esperar anos por uma ação judicial. Assim, esse processo se torna um importante instrumento para acesso à justiça, e reflete a tendência do legislador de tornar os processos de regularização imobiliária mais simples e eficazes.

1 A MOROSIDADE DO JUDICIÁRIO E O CONCEITO DE DESJUDICIALIZAÇÃO

O fenômeno da desjudicialização tem ganhado cada vez mais destaque no Brasil, dada a simplificação da resolução de conflitos que ela proporciona. Nesse contexto, há várias explicações encontradas para compreender as razões da força que ela vem ganhando, sobre isso Paula (2022, p. 28) elucida:

[...] a desjudicialização, tem como causa, especialmente, a insuficiência do Judiciário, em descompasso com a velocidade das transformações sociais. Estás, a par de contribuírem para a judicialização, também servem à desjudicialização. Num momento impõem a judicialização; noutra momento a desjudicialização. No primeiro, evidenciam a deficiência do Legislativo e então fazem com que a demanda seja solucionada jurisdicionalmente. No outro instante, promovem a desjudicialização porque o Estado-juiz não consegue apresentar uma solução eficaz.

Segundo Medeiros (2023), devido à morosidade do Sistema Judiciário, frequentemente são procuradas por alternativas mais céleres e eficazes, visando a desjudicialização. Nesse diapasão, verifica-se a existência de inúmeras alternativas

já eficazes de desjudicialização como a usucapião extrajudicial, a separação e divórcio extrajudicial e o inventário e partilha extrajudicial.

Nos anos de 2020 e 2021 foi aprovada pelo Conselho Nacional de Justiça, a Meta nº 9 para o Poder Judiciário, a qual consiste na realização de ações para prevenção e desjudicialização de litígios (Mallmann, 2023, p. 01). Nessa perspectiva, o CNJ discorre:

Desjudicializar significa reverter a judicialização excessiva a partir da prevenção, localizando a origem do problema e encontrando soluções pacíficas por meio de técnicas de conciliação ou mediação com atores do sistema de justiça, sem que cause impacto no acesso à justiça. A palavra desjudicialização tem natureza qualitativa e não quantitativa (CNJ, 2020).

A morosidade do Judiciário brasileiro é um problema amplamente reconhecido, impactando diretamente na eficiência e na celeridade da prestação jurisdicional. Nesse cenário, o conceito de desjudicialização surge como uma alternativa promissora para desafogar o sistema judicial, permitindo a resolução de conflitos de maneira mais rápida e menos onerosa e reverter a excessiva judicialização (CNJ, 2020).

1.1 AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS COMO MEIO DE ACESSO À DESJUDICIALIZAÇÃO E À JUSTIÇA

As serventias extrajudiciais, ou cartórios, são instituições fundamentais para a implementação desse ideal de desjudicializar diversos institutos jurídicos no Brasil. Elas oferecem uma alternativa ágil e eficiente para a realização de diversos atos que tradicionalmente necessitavam de uma intervenção judicial, contribuindo para a redução do número de processos judiciais e para a celeridade da resolução de conflitos. Entre os principais atos que podem ser realizados por meio das serventias extrajudiciais estão a separação e divórcio, o inventário e partilha, e a usucapião extrajudicial.

1.1.1 Separação e divórcio

A separação e o divórcio extrajudicial representam um importante avanço na desjudicialização, introduzido pela Lei nº 11.441/2007. Antes dessa lei, todos os processos de separação e divórcio tinham que ser resolvidos no âmbito judicial, o que muitas vezes resultava em procedimentos longos, burocráticos e caros. Com a nova legislação, passou a ser possível realizar esses atos diretamente em cartório, desde que sejam consensuais e a princípio não envolvam filhos menores ou incapazes.

Todavia, recentemente, com o intuito de promover ainda mais a desjudicialização, o Conselho Nacional de Justiça autorizou a lavratura de escritura pública de divórcio, desde que as partes comprovem a resolução judicial das questões referentes à guarda e alimentos, como se verifica na alteração do artigo 34 da Resolução do CNJ 35/2007:

§ 2º Havendo filhos comuns do casal menores ou incapazes, será permitida a lavratura da escritura pública de divórcio, desde que devidamente comprovada a prévia resolução judicial de todas as questões referentes à guarda, visitação e alimentos deles, o que deverá ficar consignado no corpo da escritura. (redação dada pela Resolução n. 571, de 26.8.2024)

Esse procedimento oferece diversas vantagens. Primeiramente, ele é significativamente mais rápido do que o judicial, podendo ser concluído em poucos dias, enquanto um processo judicial pode levar meses ou até anos. Além disso, é menos oneroso, já que não há necessidade de custas processuais e honorários advocatícios. A presença de um advogado ou defensor público é ainda assim necessária para garantir a legalidade e a proteção dos direitos das partes envolvidas.

Sobre a separação e divórcio extrajudicial, Cruz (2007, p. 2) aduz:

A autoridade legal do juiz é substituída por novas experiências técnicas [...], possibilitando às vezes, resultados mais rápidos e satisfatórios do que os decretados pela justiça tradicional.

E a Lei 11.441/2007, ao possibilitar que processos necessários de separação, divórcio e inventário, possam ser efetuados sob a forma extrajudicial, de forma rápida, sem maiores constrangimentos para o casal, (no caso da separação e divórcio), [...], coaduna com a justiça coexistencial, priorizando à autonomia das partes e atendendo a instrumentalidade e efetivada do processo contemporâneo.

A simplificação do processo de separação e divórcio em cartório também promove maior autonomia para as partes envolvidas, que podem resolver suas questões de forma amigável e direta, sem a necessidade de passar pelo estresse e pela formalidade de um tribunal. Isso contribui para um ambiente mais colaborativo e menos conflituoso, facilitando a resolução dos conflitos de maneira mais pacífica e eficiente.

1.1.2 Inventário e Partilha

A Lei nº 11.441/2007 facilitou a realização do inventário e da partilha de bens, permitindo que esses procedimentos sejam feitos extrajudicialmente, desde que haja consenso entre os herdeiros e não existam herdeiros menores ou incapazes. Esse procedimento é realizado diretamente em um cartório de notas, onde um tabelião lavra a escritura pública de inventário e partilha.

Assim como no caso da separação e divórcio, a via extrajudicial para inventário e partilha é mais rápida e menos onerosa. O processo pode ser concluído em semanas, enquanto no âmbito judicial pode levar anos. Isso é particularmente benéfico para os herdeiros, que podem acessar os bens deixados pelo falecido de maneira mais célere, evitando longos períodos de incerteza e possíveis disputas judiciais.

A alteração Resolução do CNJ 35/2007 também trouxe seus impactos para o inventário e partilha:

Art. 12-A. O inventário poderá ser realizado por escritura pública, ainda que inclua interessado menor ou incapaz, desde que o pagamento do seu quinhão hereditário ou de sua meação ocorra em parte ideal em cada um dos bens inventariados e haja manifestação favorável do Ministério Público. (incluído pela Resolução n. 571, de 26.8.2024)

[...]

§ 3º A eficácia da escritura pública do inventário com interessado menor ou incapaz dependerá da manifestação favorável do Ministério Público, devendo o tabelião de notas encaminhar o expediente ao respectivo representante. (incluído pela Resolução n. 571, de 26.8.2024)

É notório que essa mudança reflete mais um avanço significativo na desjudicialização, ao permitir a realização extrajudicial mesmo com a presença de

herdeiros menores ou incapazes, desde que observada a manifestação favorável do Ministério Público. Com isso, tendo em vista que a morosidade da jurisdição é um dos principais desafios enfrentados atualmente, essa medida ao promover desburocratização, contribui para a efetivação dos direitos fundamentais e auxilia o Poder Judiciário, ao tornar a Justiça mais rápida e eficiente (Patrezzi, 2024, p. 04)

Além disso, a realização do inventário em cartório contribui para a desjudicialização ao reduzir a carga de processos nos tribunais, permitindo que o judiciário concentre seus recursos e atenção em casos mais complexos e que realmente necessitam de uma intervenção judicial. A presença de um advogado é obrigatória, garantindo que todos os direitos sejam respeitados e que o procedimento seja conduzido de forma correta e segura.

1.1.3 Usucapião Extrajudicial

A usucapião extrajudicial é outra importante medida de desjudicialização, introduzida pelo novo Código de Processo Civil de 2015 e regulamentada pela Lei nº 13.105/2015. Esse procedimento permite que a aquisição de propriedade de um imóvel por usucapião seja realizada diretamente no cartório de registro de imóveis, desde que todos os requisitos legais sejam cumpridos e não haja oposição de terceiros.

O procedimento de usucapião extrajudicial começa com a lavratura de uma ata notarial por um tabelião de notas, que verifica a posse do requerente sobre o imóvel. Em seguida, o pedido é levado ao cartório de registro de imóveis, onde é feita a notificação dos confinantes e de eventuais interessados, assim como a publicação de editais. Se não houver oposição, o registro é feito, e o requerente se torna proprietário do imóvel.

A usucapião extrajudicial apresenta inúmeras vantagens. Primeiramente, é muito mais rápida do que a judicial, que pode levar anos devido à complexidade do processo e à sobrecarga do judiciário. Em segundo lugar, é menos onerosa, já que evita custas processuais elevadas e a necessidade de longos trâmites judiciais. Por fim, promove a regularização fundiária, contribuindo para a redução do número de imóveis irregulares no Brasil, que é um problema significativo.

Culau (2021, p. 46) explica que a usucapião extrajudicial é uma alternativa vantajosa para diversas situações em que as partes podem chegar a um acordo, assim, o procedimento realizado em cartório é mais vantajoso em relação ao processo judicial nessas circunstâncias.

A usucapião extrajudicial também contribui para a desjudicialização ao desafogar o judiciário, permitindo que casos mais complexos e contenciosos recebam a devida atenção. Além disso, facilita a vida dos possuidores de imóveis, que podem regularizar sua situação de maneira mais ágil e segura.

Em resumo, as serventias extrajudiciais oferecem meios eficientes e acessíveis para a realização de diversos atos que tradicionalmente seriam resolvidos no âmbito judicial. A separação e divórcio, o inventário e partilha, e a usucapião extrajudicial são exemplos de como esses serviços contribuem para a desjudicialização, promovendo uma justiça mais ágil, menos onerosa e mais próxima dos cidadãos.

2 DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

É comum ser firmado um contrato preliminar de compromisso ou promessa de compra e venda de imóvel, no qual o proprietário de um imóvel se compromete a vender o bem ao comprador em troca do pagamento de um determinado valor. Nesse sentido, para que se adquira direito real sobre o imóvel é necessário que, após a quitação do valor pactuado no contrato preliminar, seja lavrada escritura definitiva de compra e venda, a qual deve ser registrada em cartório de Registro de Imóveis.

Por outro lado, também é comum que após a quitação do preço avençado neste contrato preliminar que o promitente vendedor se negue a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, ou que haja outros fatos que impeçam a lavratura do instrumento. Com isso, surge o direito de adjudicar o bem, ou seja, declarar quem é que tem direito (Dicionário Priberam, 2024).

Sob essa ótica, Scavone Junior (2020, p. 702) explica:

A adjudicação compulsória é uma espécie de execução específica das obrigações de emitir declaração de vontade relacionada aos imóveis, amoldando-se perfeitamente aos arts. 497, 513, 536, 537 e ss. do Código de Processo Civil (Decreto-lei 58/1937, art. 22; Código Civil, arts. 1.417 e 1.418).

É ação que emana do contrato preliminar de compromisso de compra e venda, 208 cujo fim é compelir o promitente vendedor a transferir a propriedade através de sentença que tem o condão de substituir a vontade do inadimplente.

A adjudicação compulsória em regra ocorre em favor do promitente comprador, mas há casos em que se faz necessária adjudicação invertida em favor do vendedor, com o intuito de impedir a recusa do compromissário comprador em formalizar o contrato definitivo, o que, por conseguinte, faz com que o vendedor continue a arcar com os custos associados com o imóvel, como impostos e taxas condominiais (Tartuce, 2024, p. 1498).

Cassettari (2023, p. 446) explica que a promessa de compra e venda, quando registrada na matrícula do imóvel, gera o direito real de aquisição, o que possibilita a adjudicação compulsória. Caso não registrada, a promessa permanece como um direito obrigacional. Contudo, mesmo que o imóvel esteja em nome do vendedor no momento da quitação, a adjudicação compulsória pode ser realizada, conforme a Súmula 239 do STJ, que estabelece que o direito à adjudicação compulsória não depende do registro da promessa de compra e venda.

Essa forma de transferência involuntária da propriedade por muito tempo era possível apenas acessando a via judicial, mas, com o avanço da legislação e do processo da desjudicialização, a adjudicação compulsória extrajudicial passou a ser uma alternativa viável, uma vez que viabiliza a transferência da propriedade diretamente em um cartório, sem se fazer necessário propor uma ação judicial para esse fim.

2.1 ALTERAÇÃO DA LEI Nº 6.015/73 COM A INCLUSÃO DO ARTIGO 216-B

Com a entrada em vigor da Lei 14.382/2022 (Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos), originada da Medida Provisória nº 1085/2021, o ordenamento jurídico passou a contemplar da adjudicação compulsória extrajudicial

(Cassettari; Salomão, 2023, p. 446). Essa novidade representa um avanço significativo para a desjudicialização.

Essa novidade foi inserida por meio da alteração da lei 6.015/73, comumente conhecida como Lei de Registros Públicos a qual recebeu a inclusão do artigo 216-B: “Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo”.

Pereira, Corrêa e Depieri (2022, p. 2) explicam que:

[...] o procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória merece ser festejado, pois incorpora uma nova ferramenta de exercício de direito dos cidadãos aos serviços dos cartórios extrajudiciais brasileiros, potencializando a prestação do serviço público por meio da capilaridade dos delegatários de serviços extrajudiciais, sem que com isso se perca a segurança jurídica desenhada pelo tecido normativo brasileiro

A inclusão desse artigo, propiciando essa nova modalidade de adjudicação compulsória, tem como objetivos a simplificação da transferência de propriedade de imóveis para os compradores, que mesmo em dia com suas obrigações, não conseguiram formalizar a escritura de compra e venda por algum motivo (ANOREG, 2023, p. 3). Assim, antes um procedimento que poderia levar a uma longa disputa judicial, hoje se torna mais ágil e reforça o importante papel das serventias extrajudiciais.

Além disso, esse procedimento extrajudicial busca tornar o processo mais célere e menos oneroso, visando à regularização imobiliária e, sobretudo, ao acesso à justiça por meio da desjudicialização (Medeiros, 2023, p. 48), o legislador trouxe essa inovação ao ordenamento jurídico com a criação da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

Sobre essa novidade da legislação, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (2023, p. 4) comenta:

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

Dessa feita, tendo em vista se tratar de um procedimento especial recente, Cassettari e Salomão (2023, p. 449) explicam que ainda será necessário um desenvolvimento doutrinário e análise jurisprudencial no contexto dos procedimentos de dúvida registral. Com isso, o esperado é que gradativamente a prática da adjudicação compulsória extrajudicial seja consolidada ainda mais, por meio de ajustes necessários para a sua aplicação.

2.2 REQUISITOS E DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA PROTOCOLAR NA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

O artigo 216-B da Lei 6015/73 trouxe os requisitos e documentos necessários para instrução do procedimento como se verifica abaixo:

Art. 216-B [...]

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

VI - procuração com poderes específicos. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

O procedimento ocorre diretamente perante o Registro de Imóveis da situação do imóvel, onde será analisado se o título possui todos os requisitos para qualificação registral. O Registrador não pode exigir menos que um Juiz, devido ao paralelismo entre a via judicial e extrajudicial, assim aplica-se subsidiariamente no procedimento as regras do Código Civil e de Processo Civil (Paiva, 2023, p. 01)

A lei é expressa que o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores são legitimados a requererem o procedimento representado por advogado, assim como na usucapião extrajudicial, e por isso é necessário apresentar procuração com poderes específicos.

No inciso I do artigo 216-B é mencionado que serve de título a promessa de compra e venda, ou de cessão ou instrumento que comprove a sucessão, mas também será necessário que o registrador conceda uma autorização por escrito, detalhando os documentos que foram apresentados e explicando as razões para aprovação do pedido (Cassettari; Salomão, 2023, p. 448).

O inciso II versa a respeito da prova do inadimplemento que será caracterizado pela notificação extrajudicial, realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, a qual traz desfecho essencial para a adjudicação compulsória extrajudicial, Uma vez que recebida a notificação e o promitente vendedor concorde em outorgar a escritura, o procedimento será cessado para que seja lavrada a escritura pública de compra e venda (Medeiros, 2023, p. 54).

No inciso III, o requisito da lavratura de ata notarial foi alvo de grande debate, pois chegou a ser vetada pelo Presidente da República, Tartuce (2024, p. 1499) explica que foi em razão de ser um procedimento instruído de forma documental e que poderia aumentar os custos, e posteriormente o veto foi derrubado pelo Congresso Nacional, com o objetivo de trazer mais segurança ao procedimento. Com isso, a ata notarial pode complementar as informações sobre as partes e sobre o imóvel (Nerbass, Chezzi, Leitão, 2023, p. 04).

Percebe-se que a legislação é omissa sobre em qual serventia extrajudicial deve iniciar o procedimento, se é no Registro de Imóveis ou no Tabelionato de Notas. Por isso, uma forma do requerente não lavrar a ata notarial sem necessidade, dado a um possível indeferimento pelo Oficial Registrador ou pela concordância do notificado em formalizar escritura, seria iniciar o procedimento no Registro de Imóveis com todos documentos (exceto a ata notarial) e aguardar as exigências a serem formalizadas pela serventia extrajudicial após a análise.

A lei também é expressa quanto à necessidade de apresentação do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, sendo mais indicado que seja apresentado somente após o deferimento do pedido (Paiva, 2023, p. 03).

2.3 PROVIMENTO Nº 150/2023 DO CNJ

Com o intuito de uniformizar o procedimento e elucidar as divergências de interpretação sobre o procedimento, o CNJ editou o Provimento nº 150/2023 com as diretrizes da regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial, as quais foram implementadas no artigo 440 do Código Nacional de Normas (CNN).

Camimura (2023, p. 01) afirma, que conforme o provimento:

O procedimento ocorre nos casos em que o vendedor se recusa a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou ainda quando tenha ocorrido sua morte ou é declarada sua ausência, exista incapacidade civil ou localização incerta e desconhecida, além da ocorrência da extinção de pessoas jurídicas.

Assim, estabeleceu-se uma padronização e uma ordem para realização do procedimento (Werner, 2023, p. 03). Essa norma regulamentadora surgiu de um trabalho conjunto do Conselho Consultivo e da Câmara Reguladora do Operador Nacional de Registros Públicos Eletrônicos (Tartuce, 2024, p. 1501). No Provimento 150 alguns itens foram elucidados para melhor compreensão do procedimento, outros somente ratificados e outros incluídos, frente à necessidade de estabelecer uma padronização no curso do ato.

Nerbass, Chezzi e Leitão (2023, p. 06) explicam:

O Provimento 150 do CNJ, assim, é mais uma opção segura ao cidadão brasileiro para regularizar o direito à casa própria, servindo como instrumento efetivo, inclusive ao mercado imobiliário, seja com relação ao estoque de unidades em nome ainda do empreendedor, seja para melhor circulação de riquezas pelo ingresso do bem na economia formal e a sua plena disponibilidade, em tempo muito menor do que o de um processo judicial.

Sob esse prisma, o Provimento 150, sobretudo no artigo 440-B do Código de Nacional de Normas (CNN), estabeleceu-se que pode fundamentar a adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que envolvam promessas de compra e venda, promessas de permuta, assim como cessões ou promessas de cessão, desde que não exista a possibilidade de exercer o direito ao arrependimento, como se verifica abaixo:

Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável (Conselho Nacional de Justiça. 2023).

Outro aspecto importante trazido pelo Provimento, foi a possibilidade do requerente legitimado cumular pedidos referentes a imóveis diversos, desde que estejam todos na mesma circunscrição imobiliária; que haja coincidência de interessados e; que dessa cumulação não resulte em prejuízo, conforme o artigo 440-D do CNN (Conselho Nacional de Justiça, 2023).

Sobre a ata notarial, um dos documentos necessários para o procedimento, o qual foi objeto de discussão anterior, o provimento o detalhou de como deve ser realizada, assim, será lavrada por tabelião de notas da escolha do requerente, exceto se for necessário fazer diligências no local do imóvel, conforme a legislação do artigo 440-G (Conselho Nacional de Justiça, 2023). Nesse sentido, uma vez que se configura o meio de promover mais segurança o jurídica ao procedimento, a ata notarial deve conter os seguintes requisitos:

- I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;
- II – a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e

sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;

III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local (Conselho Nacional de Justiça, 2023).

Tartuce (2024, p. 1501) complementa que foi estabelecido regras para essa normatização, a qual dividiu o procedimento em quatro fases: a) requerimento inicial ao Registro de Imóveis; b) notificação; c) anuência ou impugnação do requerido; e d) qualificação e registro.

Em resumo, sobre as etapas do procedimento, o requerimento é apresentado ao Registro de Imóveis, atendendo aos requisitos do artigo 319 do CPC, o qual deverá ser instruído pela ata notarial (artigo 440-K e 440-L). Na segunda fase, a fase de notificação, uma vez atendido os requisitos do requerimento, o oficial do Registro de Imóveis notifica o requerido (artigo 440-R), que será intimado com aviso de recebimento ou, ainda, pode ser diligenciado a notificação ao registro de títulos e documentos.

Na quarta fase, a anuência pode ser declarada de diversas formas, como por meio de instrumento particular com firma reconhecida ou por instrumento público ou, ainda, poderá ser declarada diretamente ao Registro de Imóveis (artigo 440-Y). Instar ressaltar que a mera anuência, sem a formalização da escritura definitiva de compra e venda, não obsta o prosseguimento do procedimento extrajudicial (artigo 440-Y, § 2º).

Por fim, na quarta e última etapa, ocorrerá a qualificação e registro da adjudicação compulsória, caso não haja impugnação ou anuência do requerido. Assim, o oficial de registro de imóveis deverá, em 10 dias úteis, expedir nota devolutiva para ser sanada exigências que existirem no procedimento, ou nessa nota poderá rejeitar o pedido fundamentadamente (artigo 440-AF).

Em relação ao pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, no artigo 440-AL do Código Nacional de Normas, foi esclarecido que deve ser comprovado pelo requerente antes do registro ser efetuado, dentro de 5 dias úteis, a contar da notificação que o registro de imóveis enviar para essa finalidade, sob pena de extinção do processo.

Dessa feita, verifica-se que essa normatização do Conselho Nacional de Justiça se preocupou em detalhar o passo a passo do procedimento que, anteriormente, conforme a Lei 6.015/73, deixava margem para diversas interpretações e resultava em falta de uniformidade. Para Tartuce (2024, p. 1508), o provimento se preocupou em dar certeza, segurança e estabilidade ao instituto, o qual incrementará a atividade extrajudicial, ao desburocratizar o Direito Civil.

2.4 PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

É estimado que cerca de 40 milhões de domicílios urbanos não possuem documento formalizado, conforme informações do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (Bamberg, 2023, p. 01). A ausência do documento formalizado da compra do imóvel, bem como do seu devido registro no Registro de Imóveis faz com o que o imóvel se torne irregular.

A Associação dos Notários e Registradores do Paraná (2023, p. 02) explica que são diversos fatores que levam a irregularidade de imóveis no Brasil, incluindo invasões, construções realizadas sem projetos aprovados pelas prefeituras, terrenos e imóveis vendidos ilegalmente e a própria burocracia envolvida no processo de regularização imobiliária. Nesse sentido, no Brasil ainda há um certo senso comum de que pelo fato de assinar um contrato de promessa de compra e venda, e reconhecer firma automaticamente faz com que a propriedade seja transferida, o que faz com que, na verdade, o imóvel se torne irregular.

Todavia, o que acontece é que quando o indivíduo descobre que precisa formalizar uma escritura definitiva de compra e venda para efetuar o registro do imóvel, ele não encontra o vendedor do imóvel e quando encontra, se recusa a outorgar a escritura e o comprador compelido a buscar uma intervenção judicial para esse conflito.

Essa problemática da irregularidade do registro imobiliário traz prejuízos para além do proprietário do imóvel, mas para toda sociedade, uma vez que a ausência de registro do imóvel ocasiona o congestionamento de ações judiciais afetas ao direito de propriedade (Cunha, 2019, p. 02). Com isso, a crença equivocada de que a assinatura de um contrato equivale à transferência de

propriedade contribui para que muitas pessoas enfrentam desafios jurídicos muitas das vezes complexos.

E foi nesse contexto que a legislação tem se preocupado em implementar inovações para desjudicializar esses procedimentos, viabilizando o processo de regularização imobiliária e reduzindo o número de litígios. Com efeito, a adjudicação compulsória extrajudicial é um meio de garantir o direito à propriedade e à moradia, além de desafogar o Poder Judiciário e deixar mais célere a regularização imobiliária (Luz, 2023, p. 01). A adjudicação na via extrajudicial se configura então como um meio mais rápido, simples e barato do que a via judicial, onde poderia levar anos para ser concluída.

De acordo com a Associação dos Notários e Registradores do Paraná (2023, p. 02), “Tudo no cartório tende a ser muito mais rápido, até porque no cartório há mais consenso ou ausência de litígio ou menos resistência por quem é demandado. Tudo isso acarreta mais rapidez”. Assim, não resta dúvidas acerca da efetividade desse procedimento frente a viabilização da regularização imobiliária.

3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL x USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória extrajudicial e a usucapião extrajudicial são procedimentos distintos, ambos inseridos no contexto de desjudicialização, muitas vezes confundidos entre si, todavia, possuem objetivos e requisitos próprios. Os dois mecanismos visam a regularização da propriedade, mas, a adjudicação compulsória é derivada de um negócio anterior, enquanto a usucapião é caracterizada pela aquisição originária do direito de propriedade.

As principais semelhanças entre a usucapião extrajudicial e a adjudicação compulsória extrajudicial residem no fato de ambos serem processados de forma administrativa, diretamente em cartório, conforme previsto na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). Ambos os procedimentos foram inseridos por alterações recentes na legislação: a usucapião pelo Código de Processo Civil de 2015 (art. 216-A), e a adjudicação compulsória pela Lei 14.382/2022 (art. 216-B).

Medeiros (2023, p. 46) explica:

Tanto a ação de adjudicação, quanto a ação de usucapião, são ferramentas que promovem a regularização imobiliária, tendo a ver com a decretação de propriedade, ou seja, são ações que visam declarar se o requerente é proprietário, ou não, do imóvel cuja ação se refere.

A usucapião é um mecanismo jurídico que permite a alguém adquirir a propriedade de um bem pelo uso contínuo e prolongado. Isso se dá quando uma pessoa ocupa um imóvel por um período determinado pela lei, como se fosse o proprietário e atenda a certas condições legais. Assim, se o indivíduo possuir um bem por um longo tempo, como se fosse seu e sem contestação, ela pode solicitar legalmente o reconhecimento da propriedade através da usucapião.

Venosa (2010, p. 173) destaca que o objetivo da usucapião é conceder o bem àquele que faz uso eficiente dele, seja como residência ou para fins de exploração econômica e, por isso,, o Estado tem a responsabilidade de regulamentar sua intervenção na propriedade privada sempre que os bens não forem devidamente aproveitados ou estiverem abandonados, redistribuindo-os a quem demonstre interesse e capacidade de utilizá-los de forma adequada.

Já no que concerne à adjudicação compulsória extrajudicial, trata-se de um procedimento legal que tem a finalidade de transferir a propriedade de um imóvel ao comprador quando o vendedor se recusa a formalizar a transferência. Trata-se de uma medida que força a transmissão da propriedade, uma vez que faz prova da existência de um contrato de compra e venda não finalizado, pelo fato de uma das partes não cumprir com a obrigação de lavrar a escritura definitiva.

Sobre a adjudicação compulsória extrajudicial, Dias (2023, p. 8) esclarece que:

O direito à adjudicação compulsória nasce de uma situação de direito: o inadimplemento contratual pelo promitente vendedor, que não outorga a escritura pública de compra e venda do imóvel, impedindo que seja efetivada a transferência do bem ao promitente comprador. Na adjudicação compulsória, como o direito decorre da promessa de compra e venda ou de cessão onerosa, isto é, venda do imóvel, é necessária e obrigatória a apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

Embora apresentem algumas semelhanças, esses dois procedimentos não se confundem, especialmente no que tange aos seus requisitos. Enquanto a usucapião foca na posse prolongada e no uso do bem, a adjudicação compulsória

centra-se no inadimplemento contratual por parte do vendedor, obrigando a transferência da propriedade ao comprador. Portanto, apesar de ambos os institutos promoverem a regularização imobiliária, suas finalidades e caminhos legais são claramente distintos.

3.1 DA MODALIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

O direito à propriedade no ordenamento jurídico brasileiro pode ser adquirido por diferentes modalidades, dentre as quais se destacam a aquisição originária e a aquisição derivada, as quais possuem características distintas quanto à origem do direito e ao modo como o titular o obtém. Essas modalidades de aquisição serão essenciais para definir qual caminho a seguir: adjudicação compulsória extrajudicial ou usucapião extrajudicial.

3.1.1 Aquisição originária

A aquisição originária ocorre quando o direito de propriedade se estabelece sem vínculo jurídico com o proprietário anterior, isto é, sem relação jurídica de transmissão. Nesse sentido, a usucapião é um exemplo clássico de aquisição originária, pois a propriedade é obtida pelo uso contínuo e ininterrupto do bem, de forma pública e com *animus domini*, ou seja, como se o possuidor fosse o real proprietário.

Por se tratar de um modo originário de aquisição da propriedade, não é necessário que o imóvel possua uma matrícula prévia, assim, ao término do procedimento extrajudicial, uma nova matrícula pode ser criada para o bem (Culau, 2021, p. 33). Assim, a existência de ônus reais na matrícula do imóvel não impedirá o reconhecimento da usucapião extrajudicial, ou seja, os ônus existentes que gravavam o imóvel antes da sua declaração não permanecerão.

3.1.2 Aquisição derivada

Sob outro aspecto, a aquisição derivada ocorre quando o direito de propriedade é transmitido de um titular anterior para o novo proprietário, seja por meio de um contrato de compra e venda, doação, ou, ainda, por adjudicação compulsória. Gonçalves (2014, p. 254) explica que a aquisição derivada acontece quando resulta de um negócio jurídico e há uma transferência de propriedade baseada na manifestação de vontade de ambas as partes.

No procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, por ser uma forma de aquisição derivada, ocorre apenas a continuidade do registro dos atos na matrícula imobiliária já existente. Com isso, o bem é transferido ao novo adquirente com todas as características anteriores mantidas, até mesmo os ônus presentes na matrícula, como servidão, hipoteca, penhora, usufruto e outros (Gravazzi, 2023, p. 13).

Portanto, se a matrícula apresentar ônus que não impeça a alienação, esses ônus continuarão registrados ou averbados até serem cancelados. No entanto, se a matrícula estiver gravada com ônus que impeça a alienação, como uma indisponibilidade de bens ou cláusula de inalienabilidade, será necessário proceder com o cancelamento desses ônus para que o registro da adjudicação possa ser realizado.

3.2 USUCAPIÃO OU ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: QUAL É O PROCEDIMENTO MAIS APROPRIADO?

A escolha entre a usucapião extrajudicial e a adjudicação compulsória extrajudicial depende das características específicas de cada caso, bem como dos requisitos legais que cada procedimento exige. Ambos têm como finalidade a regularização imobiliária, mas as circunstâncias que envolvem cada situação determinam a via mais adequada. Mas, é preciso atentar-se, pois diante do Provimento do CNJ nº 150/2023, os registradores podem se recusar a analisar pedidos de usucapião que, na verdade, se enquadram no procedimento de adjudicação compulsória. (Chezzi, 2023, p. 4).

Complementa:

Se não houver matrícula, o caminho extrajudicial será o do usucapião (ou conforme seja, a REURB).

Se não houver contrato, ou o justo título, o caminho da adjudicação também não será possível.

Se atos de continuidade registral como a necessidade de prévio registro de um condomínio ou loteamento não estiverem lançados na matrícula, e o contrato falar de unidade pronta, o caminho também seria usucapião.

Dias (2023, p. 9) aponta que a usucapião pode ser utilizada para regularizar imóveis sem matrícula ou registro, inclusive áreas não delimitadas em matrículas existentes. Já a adjudicação compulsória exige a existência prévia de matrícula ou transcrição do imóvel, limitando a aquisição à área especificamente descrita no registro. Assim, se o imóvel não possuir matrícula, a usucapião será o procedimento adequado, pois é utilizada quando não há outra forma de adquirir a propriedade.

Em suma, a escolha entre a usucapião e a adjudicação compulsória extrajudicial deve ser cuidadosamente feita. A regulamentação do CNJ que permite a recusa de pedidos inadequados destaca a importância de uma análise criteriosa para evitar entraves na regularização.

CONCLUSÃO

Com esse estudo foi possível comprovar que a desjudicialização é de suma importância no Brasil, especialmente no que diz respeito à adjudicação compulsória extrajudicial, como um meio eficaz de combater a sobrecarga do Judiciário e melhorar o acesso à justiça. A demora nos processos judiciais é um grande problema para a sociedade, pois prejudica a resolução de conflitos e a concretização de direitos fundamentais, como a regularização imobiliária.

As mudanças legislativas impulsionadas pela Lei no 14.382/22 e pelo Provimento no 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) criaram mecanismos inovadores que fortalecem o papel das serventias extrajudiciais como plataformas eficazes de resolução de disputas. Ao permitir a transferência de propriedade sem a necessidade de um processo judicial, a adjudicação compulsória

extrajudicial demonstrou ser uma ferramenta rápida e menos cara. Isso promove celeridade e segurança jurídica.

O estudo demonstra que, ao permitir a regularização de imóveis de forma mais rápida, simples e menos onerosa, esse instituto atende aos interesses dos compradores prejudicados e do mercado imobiliário.

Além disso, o estudo enfatizou a necessidade de regulamentação clara, como o Provimento nº 150/2023, que eliminou dúvidas sobre a aplicação do instituto. Nesse viés, ao comparar a adjudicação compulsória com outros métodos, como a usucapião extrajudicial, descobriu-se que, embora ambos tenham como objetivo a regularização de um imóvel, suas características e finalidades são diferentes. Assim, as particularidades de cada caso determinam o procedimento mais adequado.

Depreende-se que a adjudicação compulsória extrajudicial está se tornando uma opção viável e acessível, o que fortalece ainda mais a desjudicialização no Brasil. Assim, aumenta o acesso aos direitos e aumenta a confiança no sistema jurídico, promovendo uma regularização imobiliária mais eficaz e contribui para um ambiente jurídico mais moderno e menos burocrático. A tendência é que o fortalecimento desse procedimento continue, dada a gama de benefícios que pode proporcionar para a sociedade.

DESJUDICIALIZATION:

THE EFFICIENCY OF EXTRAJUDICIAL COMPULSORY ADJUDICATION AS A MEANS OF ACCESS TO JUSTICE

Gustavo Soares Silva²

² Student of the 9th period of the Law Course at the Pontifical Catholic University of Goiás.

The study examined dejudicialization as an alternative to the slowness of the Brazilian Judiciary, with an emphasis on compulsory extrajudicial adjudication as a means of access to justice. The objective was to evaluate how the real estate regularization procedure works and how it can be an alternative to the judicial process. The process used included an analysis of Law No. 6,015/73, amended by Law No. 14,382/22, as well as an analysis of CNJ Provision No. 150/2023, which established the procedural guidelines. The results showed that extrajudicial compulsory execution is faster and less costly. Allows the direct transfer of properties, as long as legal requirements are met, such as proof that the seller did not comply with the contract. Furthermore, the research compared this institute with other forms of dejudicialization, such as adverse possession. It was concluded that extrajudicial compulsory adjudication is a major advance in dejudicialization, as it facilitates real estate regularization more quickly and effectively, in addition to reducing the number of legal proceedings. These strategies help to unburden the judicial system and provide greater legal certainty, which benefits both buyers and the real estate market.

Keywords: Dejudicialization. Extrajudicial Compulsory Adjudication. Real Estate Regularization. Slowness of the Judiciary.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. 60% dos imóveis de brasileiros estão irregulares, aponta ministério. ANOREG/BR, [s. l.], p. 1-2, 5 set. 2019. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-por-marcio-m-cunha/>. Acesso em: 5 abr. 2024.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO PARANÁ. A Adjudicação Compulsória Extrajudicial como instrumento para regularização imobiliária. Assessoria de Comunicação – Anoreg/PR, [S. l.], p. 1-4, 14 abr. 2024. Disponível em: <https://www.anoregpr.org.br/a-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-como-instrumento-para-regularizacao-imobiliaria/>. Acesso em: 5 abr. 2024.

BAMBERG, Mariana. Brasil tem cerca de 40 milhões de imóveis urbanos sem escrituras. A Tarde - Caderno Imobiliário, 2023. Disponível em: <https://atarde.com.br/imoveis/brasil-tem-cerca-de-40-milhoes-de-imoveis-urbanos-sem-escrituras-1239419>. Acesso em: 14 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 14.382/2022., 27 jun. 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/2022/Lei/L14382.htm. Acesso em: 11 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.015/1973., 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 11 mar. 2024.

CAMIMURA, Lenir. Corregedoria Nacional regulamenta adjudicação compulsória de imóveis por cartórios. Notícias CNJ, [S. l.], p. on-line, 15 set. 2023. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/corregedoria-nacional-regulamenta-adjudicacao-compulsoria-de-imoveis-via-cartorios/>. Acesso em: 17 jul. 2024.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. Registro de Imóveis: Conforme a Lei 14.382/2022. 2. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2023. 554 p.

CHEZZI, Bernardo . O PROVIMENTO 150 DO CNJ REGULAMENTOU A A.C.E NO ÂMBITO DO SISTEMA NOTARIAL E REGISTRAL, FRUTO DA LEI 14.382, QUE INTRODUZIU O ARTIGO 216-B NA LEI FEDERAL 6.015.: CONFIRA ALGUMAS DAS HIPÓTESES MAIS RECORRENTES DE USO. , 2023. 4 p.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. 26/08/2024. Altera a Resolução CNJ nº 35/2007, que disciplina a lavratura dos atos notariais relacionados a inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual e extinção consensual de união estável por via administrativa. Resolução Nº 571 de 26/08/2024, [S. l.], 26 ago. 2024. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5705>. Acesso em: 3 set. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº Provimento Nº 150 de 11/09/2023, de 15 de setembro de 2023. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. [S. l.], 15 set. 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 13 ago. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. 24/04/2007. Disciplina a lavratura dos atos notariais relacionados a inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual e extinção consensual de união estável por via administrativa. Resolução Nº 35 de 24/04/2007, [S. l.], 24 abr. 2007. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/179>. Acesso em: 16 ago. 2024.

CRUZ, Maria Luiza Póvoa. ASPECTOS POLÊMICOS E PRÁTICOS DA SEPARAÇÃO/DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAL. Instituto Brasileiro de Direito de Família, 2007. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/assets/upload/anais/76.pdf>. Acesso em: 14 ago. 2024

CULAU, Victor Vargas. ESTUDO GERAL SOBRE O USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: HIPÓTESES, PROCEDIMENTOS E PRÁTICA DE APLICAÇÃO. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - UFRGS, Porto Alegre, 2021. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/239878/001139413.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 4 set. 2024.

DA LUZ, Raphael Gama. Regularização de imóveis por meio da adjudicação compulsória extrajudicial. Estasa Soluções Imobiliárias, [S. l.], p. on-line, 22 nov. 2023. Disponível em: <https://estasa.com.br/blog/regularizacao-de-imoveis-por-meio-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 15 ago. 2024.

DIAS, Marina Barbosa. Diferenças entre usucapião extrajudicial e adjudicação compulsória extrajudicial. Lage e Portilho Jardim - Advocacia e Consultoria, 2023. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/diferenca-usucapiao-e-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 05 ago. 2024.

DICIONÁRIO PRIBERAM. Adjudicar. In: ADJUDICAR. [S. l.: s. n.], 2023. Disponível em: https://dicionario.priberam.org/adjudicar#google_vignette. Acesso em: 8 jul. 2024.

GAVAZZI, Douglas. Adjudicação compulsória extrajudicial - A derrubada do veto, nova redação legal e a minuta da ata notarial. Migalhas Notariais e Registrais, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/380510/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial>. Acesso em: 05 ago. 2024.

MEDEIROS, Amanda da Rosa. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina, Tubarão - SC, 2023.

NERBASS, Carolina Ranzolin; CHEZZI, Bernardo; DE FREITAS LEITÃO, Fernanda. Migalhas de Peso. In: A regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial. [S. l.], 19 set. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/393744/a-regulamentacao-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial>. Acesso em: 5 abr. 2024

PAIVA, João Pedro Lamana. PROCEDIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS: onsolidação da redação da Lei nº. 14.382/2022, pela promulgação em 5/1/2023 da derrubada dos vetos pelo Congresso Nacional.. IRIB, [s. l.], 2023. Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudica%C3%A7%C3%A3o%20Compuls%C3%B3ria%20Extrajudicial%20\(2\).pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudica%C3%A7%C3%A3o%20Compuls%C3%B3ria%20Extrajudicial%20(2).pdf). Acesso em: 8 jul. 2024

PATREZZI, Gabriela Maíra. CNJ impõe mudanças significativas nos procedimentos de inventários extrajudiciais. Migalhas de Peso, 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/413719/cnj-impoe-mudancas-nos-procedimentos-de-inventarios-extrajudiciais>. Acesso em: 09 ago. 2024..

PEREIRA, Eduardo Calais; CORREA, Leandro Augusto Neves; DEPIERI, Rafael Vitelli. Adjudicação Compulsória Extrajudicial: Conceitos e Limites. Migalhas de Peso, [s. l.], 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em: 8 jul. 2024.

SAPI DE PAULA, Andréa Cristina. A DESJUDICIALIZAÇÃO E A PARTICIPAÇÃO DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS NOS ARRANJOS INSTITUCIONAIS. In: DIREITO Notarial e Registral: Questões Atuais e Controvertidas. [S. l.: s. n.], 2023. cap. 1, p. 25-48.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário – Teoria e prática. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. 1966 p.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 14. ed. atual. Rio de Janeiro: Método, 2024. 3970 p. v. Único.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 10 ed. São Paulo: Atlas, 2010; p. 173.