

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: UMA REVISÃO AOS REQUISITOS COMPROBATÓRIOS

EXTRAJUDICIAL COMPULSORY ADJUDICATION: A REVIEW OF THE EVIDENTIARY REQUIREMENTS

João dos Santos Junior¹

Moniele Santos Alves²

Sara Carolina Conceição Leal Souza³

Laíne Reis dos Santos Araujo⁴

RESUMO

A presente pesquisa teve como objetivo analisar a adjudicação compulsória extrajudicial, delimitando os requisitos necessários para sua efetivação e as implicações jurídicas decorrentes desse procedimento. Foram examinados os aspectos legais, formais e documentais exigidos para a correta tramitação do processo, conforme as hipóteses previstas no artigo 216-B da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, bem como realizada uma análise do Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que complementa e regulamenta a matéria em âmbito nacional. No que se refere ao delineamento metodológico adotado, a pesquisa utiliza uma abordagem qualitativa e exploratória, valendo-se de procedimentos bibliográficos e documentais como instrumentos principais de coleta e análise de dados. Foi estudado o impacto da adjudicação compulsória extrajudicial no processo de regularização fundiária e imobiliária, destacando-se as principais vantagens dessa modalidade extrajudicial em comparação à via judicial. O estudo também abordou os diversos obstáculos enfrentados durante a execução prática do procedimento, especialmente quanto à comprovação do inadimplemento contratual, à verificação da regularidade dos documentos apresentados e à adequação dos contratos às exigências legais. Além disso, foram analisadas as implicações da desjudicialização, os desafios dessa transformação e a resistência ainda encontrada por parte de alguns operadores do direito e órgãos públicos. Como resultado, concluiu-se que a adjudicação compulsória extrajudicial desempenha um papel relevante na regularização imobiliária. A desjudicialização desse tipo de ação não só representa uma alternativa eficaz para reduzir a sobrecarga do Poder Judiciário, como também se mostra uma solução eficiente e acessível, cujo estímulo pode contribuir para o aprimoramento do acesso à justiça no Brasil.

PALAVRAS-CHAVE: Adjudicação Compulsória Extrajudicial. Requisitos Comprobatórios. Segurança Jurídica. Desjudicialização. Regularização Imobiliária.

¹ Discente do curso de direito do centro universitário Uniftec de Salvador (Uniftec/Paralela), e-mail: joao1225santos@gmail.com.

² Discente do curso de direito do centro universitário Uniftec de Salvador (Uniftec/Paralela), e-mail: saracarolinacg@gmail.com.

³ Discente do curso de direito do centro universitário Uniftec de Salvador (Uniftec/Paralela), e-mail: monielealves2000@gmail.com.

⁴ Docente Orientadora da Faculdade de Tecnologia e Ciência – Uniftec – Campus Salvador-BA. Doutoranda em Direito Civil (UBA), Mestra (FVC), Especialista em Direito Civil, Empresarial, professora de Direito Civil, Processo Civil e outras cadeiras Correlatas. E-mail: laine.araujo@ftc.edu.br.

ABSTRACT

This research aimed to analyze extrajudicial compulsory adjudication, outlining the necessary requirements for its implementation and the legal implications arising from this procedure. The legal, formal, and documentary aspects required for the proper processing of the procedure were examined, in accordance with the hypotheses provided in Article 216-B of Law No. 14,382 of June 27, 2022. Additionally, an analysis was conducted of Provision No. 150/2023 of the National Council of Justice (CNJ), which complements and regulates the matter at the national level. Regarding the methodological framework, the study adopts a qualitative and exploratory approach, using bibliographic and documentary procedures as the main tools for data collection and analysis. The impact of extrajudicial compulsory adjudication on the process of land and real estate regularization was analyzed, highlighting the main advantages of this extrajudicial route compared to the judicial one. The study also addressed the various obstacles encountered in the practical implementation of the procedure, especially regarding proof of contractual default, verification of the regularity of submitted documents, and the adequacy of contracts to legal requirements. Furthermore, it analyzed the implications of dejudicialization, the challenges of this transformation, and the resistance still faced from some legal professionals and public bodies. As a result, it was concluded that extrajudicial compulsory adjudication plays a significant role in real estate regularization. The dejudicialization of this type of action not only represents an effective alternative to reduce the burden on the Judiciary, but also proves to be an efficient and accessible solution, the promotion of which may contribute to the improvement of access to justice in Brazil.

KEYWORDS: Extrajudicial Compulsory Adjudication. Evidentiary Requirements. Legal Security. Dejudicialization. Real Estate Regularization.

1. INTRODUÇÃO

Desde os primórdios o direito é conhecido como um instrumento fundamental de busca pela justiça, destaca-se que com a modernização o mesmo progrediu com a finalidade de acompanhar o desenvolvimento social e garantia de direitos, adaptando-se constantemente às novas demandas da coletividade. Primeiramente, a adjudicação compulsória surgiu como um relevante mecanismo jurídico destinado à regularização da propriedade imobiliária no ordenamento brasileiro, permitindo ao comprador de um imóvel obter o registro da propriedade quando o vendedor se recusa ou se omite em assinar a escritura definitiva.

Lamentavelmente, esse mecanismo gerou, e ainda gera morosidade, custos elevados e insegurança jurídica ao comprador do imóvel,

devido ao seu longo tempo de tramitação na via judicial. Nesse cenário, a Lei nº 14.382/2022, trouxe uma mudança significativa ao instituto, introduzindo alternativas para a realização da adjudicação compulsória na via extrajudicial, com previsão no artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que consolidou a desjudicialização e valorização dos meios administrativos para a efetivação de direitos. Nos dias atuais, a adjudicação compulsória extrajudicial configura-se como instrumento jurídico recente, refletindo o avanço do direito na atualização de leis e códigos para atender às novas demandas sociais e tecnológicas. Sua instituição se deu por meio do Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Após a sua implementação é possível realizar transferência da propriedade de um imóvel diretamente entre as partes, sem a necessidade de uma decisão de mérito formal, desde que sejam atendidos todos os requisitos legais necessários, esse método representa uma alternativa mais rápida e eficiente à desjudicialização na regularização fundiária. Isto porque a implementação da Lei nº 14.382/2022 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), estipulou requisitos específicos para a sua validação, sendo possível realizar esse procedimento diretamente nos Cartórios de Registro de Imóveis, trazendo uma nova perspectiva dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

A pergunta que norteia a presente pesquisa é: De que forma os requisitos comprobatórios exigidos pelo Provimento nº 150/2023 do CNJ influência na efetividade e segurança jurídica do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial?

O presente estudo tem como objetivo apresentar, compreender e analisar os requisitos necessários e obrigatórios, estipulados pelo Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), para a realização da adjudicação compulsória extrajudicial, e como ele influencia na segurança jurídica desse novo mecanismo. Faz-se necessário salientar que o cumprimento dos requisitos é de cunho obrigatório para a validação do instrumento público, e o seu descumprimento acarreta em consequências legais, como por exemplo, a nulidade do procedimento de adjudicação. No centro desta análise, está a promoção da regularização imobiliária e o aumento do acesso à justiça.

A adjudicação compulsória extrajudicial se alinha ao princípio da equivalência das obrigações conforme estipula a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, sendo apresentada como uma solução prática e cabal para resolver desenlaces imobiliários de maneira mais efetiva e menos burocrática. Com a recente inclusão desse processo nos Cartórios de Registro de Imóveis, a Lei nº 14.382/2022 oferece uma nova abordagem para a resolução de conflitos, aproximando ainda mais os cidadãos do direito à propriedade. A respectiva pesquisa tem como propósito apresentar e esclarecer o atual instituto, juntamente com o seu novo funcionamento, a fim de questionar e ponderar como ele contribui não apenas para o desempenho eficaz, mas, principalmente, para a desobstrução do sistema judiciário brasileiro, garantia de direitos, inclusão social e cidadania, possibilitando a resolução consensual de divergências.

Em um contexto em que o acesso à justiça se torna cada vez mais necessário e desafiador, a desjudicialização da adjudicação compulsória aparece como uma alternativa adequada e viável para a efetivação de direitos, pois a medida favorece a regularização de imóveis para população com menos recurso, trazendo inclusão social, o pleno exercício do direito à moradia, bem como benefícios para a sociedade como um todo, fortalecendo ainda mais o papel e a importância das serventias extrajudiciais. Com base nos pontos abordados, este trabalho propõe contribuir com a garantia da segurança jurídica e a publicidade de atos e negócios realizados pelos cidadãos através do sistema cartorário brasileiro.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

A presente pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de natureza exploratória e descritiva, voltada à análise dos requisitos comprobatórios exigidos no procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial. Trata-se de um estudo teórico, que não envolve coleta de dados empíricos nem aplicação de métodos estatísticos, concentrando-se na interpretação de normas jurídicas, documentos e produções acadêmicas relevantes.

A investigação foi conduzida por meio de pesquisa bibliográfica e documental. Na etapa bibliográfica, foram consultadas obras doutrinárias,

artigos científicos e publicações específicas das áreas de direito civil, direito notarial e registral, com o intuito de embasar a discussão e identificar os fundamentos teóricos relacionados ao tema. A pesquisa documental, por sua vez, consistiu na análise da legislação vigente, especialmente a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.382/2022, bem como de provimento do Conselho Nacional de Justiça, o Provimento nº 150/2023 e normas das Corregedorias dos Estados.

O objetivo dessa abordagem é oferecer uma leitura crítica sobre os requisitos exigidos para a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicial, promovendo uma compreensão sistemática do instituto, identificando os principais entraves jurídicos e operacionais enfrentados na sua aplicação. Conforme destaca Gil (2010), a pesquisa exploratória é adequada para o exame de temas ainda em consolidação normativa e doutrinária, permitindo avanços na construção do conhecimento jurídico prático e teórico.

3. CONCEITO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

O cenário mundial vive em constante evolução, e o direito se ramifica a fim de acompanhar esse desenvolvimento. A adjudicação compulsória, inicialmente, surgiu através da ideia do direito romano que visava o cumprimento de obrigações, porém, no nosso País, esse conceito ganhou forma no período colonial e imperial, sendo instituído no direito brasileiro com a influência canônica e do direito português, posteriormente, passando por diversas atualizações até ser consolidado da forma que é hoje, Gustavo Tepedino destaca que:

A revolução tecnológica suscitou uma multidão de controvérsias no âmbito do Direito Civil, evidenciando que o direito, antes considerado estático, passou a integrar as grandes questões contemporâneas, como ética, tecnologia e direitos fundamentais. (TEPEDINO, 2023).

Apesar de não possuir citação ou legislação expressa, o Código Civil de 1916, elaborado por Clóvis Beviláqua, estabelecia que “Art. 1.062. Se o promitente vendedor não cumprir a obrigação de outorgar escritura pública, o promitente comprador poderá requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.” Esse corpo normativo trouxe diversas consolidações para as normas civis brasileiras,

e já abordava de adjudicação compulsória, mesmo que de forma breve, permitindo que o comprador de um imóvel buscasse o direito de garantia que foi estabelecido no contrato, esse cumprimento era feito por meio da via judicial, caso o vendedor se recusasse a cumprir o que havia sido acordado, segundo Carlos Roberto Gonçalves:

A adjudicação compulsória é o meio judicial utilizado para compelir o promitente vendedor a transferir a propriedade do imóvel prometido, diante do inadimplemento da obrigação de fazer, consubstanciada na outorga da escritura pública. (GONÇALVES, 2020, p.453).

Embora o código civil garantisse direitos ao comprador de um imóvel, a adjudicação compulsória não possuía instituto próprio no ano de 1916, passando a ter legislação expressa em 1973, que abordava o conceito como uma ação ordinária na qual o comprador tinha a premissa de demonstrar que havia cumprido as suas obrigações, realizadas através do pagamento, porém, o vendedor não consentia a escritura do imóvel. Ainda em 1973, a adjudicação compulsória passou a ganhar um pouco mais de relevância no cenário jurídico brasileiro, o que resultou na Lei nº 6.015/1973, conhecida como a lei dos Registros Públicos, que estabeleceu, após sentença favorável, garantir ao comprador o registro do imóvel em seu nome, sem a necessidade da assinatura do vendedor, elucidando que essa lei foi de extrema relevância para o código civil, isto porque, foi através dela que a adjudicação compulsória passou a ser ligada diretamente ao sistema registral. Já em 2002, o código civil brasileiro trouxe uma nova perspectiva a respeito do direito contratual, evidenciando que o mesmo possuía alguns princípios contratuais como: a função social e boa-fé objetiva, tais princípios são a base da relação contratual e tem como finalidade zelar pela importância da proteção ao adquirente, que mesmo tendo realizado todas as obrigações pactuadas no contrato, não conseguia realizar a transferência do bem, seja por má-fé ou descuido do vendedor. O novo código civil consolidou o entendimento que o respeito ao cumprimento do contrato ocorre em função da vontade das partes, devendo produzir todos os efeitos jurídicos, como previsto no art. 1.418 do Código Civil de 2002:

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.

Com o passar dos anos, e graças à crescente busca por eficiência e simplificação do sistema jurídico brasileiro, a adjudicação compulsória alcançou consolidação judicial no século XX. O legislativo optou por criar movimentos e mecanismos capazes de ampliar possibilidades e soluções através da via extrajudicial. No ano de 2022, o Brasil deu um grande passo rumo à modernização registral, a adjudicação compulsória passou por uma nova remodelação, agora, não possuía apenas um instituto autônomo, mas também uma mudança em relação ao seu mecanismo, com o processo de desjudicialização, alterando a Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973 e advento da Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022. O processo de desjudicialização consiste na retirada exclusiva de alguns conflitos e atividades que só poderiam ser solucionadas unicamente na esfera judicial, tal mudança transferiu demandas do sistema judicial para instâncias extrajudiciais, esse processo de atualização decorreu em função do alto volume processual na via judicial. Nos capítulos seguintes, analisaremos com mais profundidade como esse movimento impacta no procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial e seus reflexos no sistema jurídico brasileiro. Essa mudança na adjudicação compulsória para a via extrajudicial traz consigo um novo conceito, representando um símbolo importante de inovação e desenvolvimento, tendo como propósito principal a desobstrução do sistema Judiciário brasileiro, possibilitando assim, uma solução eficaz para conflitos imobiliários. Como observa Diniz, essa mudança jurídica também é responsável por promover o acesso à justiça para cidadãos que, muitas vezes, enfrentam a morosidade do sistema judicial tradicional (DINIZ, 2023, p. 174).

Em 2023, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), publicou o Provimento nº 150/2023, que foi o propulsor para a regulamentação da adjudicação compulsória na via extrajudicial, tal provimento determinou requisitos comprobatórios para a sua efetivação, que foi estabelecido e delimitado através de diretrizes específicas para a sua aplicabilidade uniforme

em todo o território nacional. Segundo Tartuce (2023, p. 134), "a regulamentação feita pelo CNJ não contribui apenas para a padronização dos procedimentos nos cartórios, mas também evita a disparidade nas exigências estabelecidas, e garante maior segurança jurídica aos envolvidos". Observando que a implementação de um procedimento extrajudicial eficiente também está alinhada aos princípios constitucionais que visam a celeridade e a eficiência do processo, bem como ao direito fundamental à moradia, previsto no artigo 5º da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988). Como esclarece Venosa (2022, p. 302), "a desjudicialização não apenas desburocratiza, mas também favorece a expansão do acesso à moradia regularizada, que socialmente tem sido um desafio em muitas regiões do Brasil, especialmente em áreas com alto índice de litígios imobiliários". Com toda essa inovação, a documentação correta é fundamental para garantir que o processo seja legítimo e seguro.

O grande marco histórico da adjudicação compulsória foi caracterizado pela desjudicialização, que viabilizou a resolução de conflitos patrimoniais fora da esfera jurídica, segundo Freddie Didier Jr.

A desjudicialização é tendência mundial que busca retirar do Poder Judiciário a resolução de questões que não envolvem, necessariamente, conflito, transferindo-as para a via extrajudicial, com respaldo jurídico e segurança." (DIDIER JR., 2022, p. 215)

Essa modificação resultou na consolidação do procedimento cartorário, principalmente no que tange a todo esse desenvolvimento jurídico, ressaltando que o direito evolui a fim de atender as necessidades práticas da sociedade. Apesar de todo esse desenvolvimento, destaca-se que o direito não pode parar de avançar, e o Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça, juntamente com a Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022 são a prova disso.

3.1 FUNDAMENTOS LEGAIS DA ADJUDICAÇÃO

A adjudicação compulsória extrajudicial, com já mencionado, encontra respaldo no artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), acrescido pela Lei nº 14.382/2022, e regulamentado nacionalmente

pelo Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Essa recente normatização consolida a tendência de fortalecimento dos mecanismos extrajudiciais no Brasil e rompe com a dependência do Poder Judiciário. O amparo normativo, não apenas viabiliza a operacionalização do procedimento, mas também autoriza uma nova via para a realização da adjudicação, sendo legitimada como uma resposta à morosidade histórica do Poder Judiciário, especialmente, no trato das demandas patrimoniais.

Dispõe o art. 216-B da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), incluído pela Lei nº 14.382/2022:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. (BRASIL, 1973).

A redação do dispositivo ressalta a coexistência entre as vias judicial e extrajudicial, preservando a liberdade do interessado em optar pelo caminho que melhor atenda às particularidades de seu caso.

Do ponto de vista doutrinário, Ricardo Arcoverde Credie define a adjudicação compulsória como:

A ação que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel - (que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) - tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado. (CREDIE, 1991, p. 32).

Essas disposições formalizam o direito do promitente comprador ou cessionário de obter, diretamente no Registro de Imóveis, a propriedade plena do bem, desde que cumpridos os requisitos legais, ainda que mediante ausência de cooperação do vendedor.

Ainda sobre essa recente inovação legislativa, o portal Migalhas (2023), ressalta que:

Ocorre que após a edição da supramencionada lei federal verificou-se alguns pontos que poderiam ser interpretados de forma divergente entre registros imobiliários e tabelionatos.

Dentre os principais, cito a notificação para constituição do promitente vendedor em mora e a prova do efetivo pagamento do preço por parte do promitente comprador.

Desse modo, por se tratar de um procedimento novo no ordenamento jurídico, é imprescindível o amadurecimento doutrinário e o posicionamento mais claro jurisprudencial, especialmente no âmbito registral. A expectativa é que gradativamente a adjudicação compulsória extrajudicial torne-se mais uniforme, através das adequações interpretativas e operacionais para maior eficácia em sua aplicação.

A fim de padronizar o procedimento e solucionar possíveis interpretações conflitantes acerca da adjudicação compulsória extrajudicial, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 150/2023, estabelecendo parâmetros para a atuação dos cartórios de notas e registros, disciplinando, entre outros pontos, a utilização da ata notarial como peça fundamental para a instrução do pedido no Registro de Imóveis.

A ata notarial, conforme regulamentado, é o instrumento essencial para a adjudicação compulsória extrajudicial, tendo em vista que, trata-se do documento público que atesta, com fé pública, os fatos jurídicos relevantes, como a quitação do preço e a recusa do vendedor, além de reunir a documentação necessária para a instrução do pedido junto ao Registro de Imóveis.

Como observam os autores Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues:

O art. 216-B inova a LRP prevendo a adjudicação compulsória extrajudicial processada perante o ofício imobiliário da localização do bem. A possibilidade é mais uma ferramenta para enfrentar o expressivo manancial de irregularidades existente no Brasil, com milhares de contratos particulares de promessa de compra e venda quitados e não regularizados no registro imobiliário. A lei prevê a realização da ata notarial para verificação dos aspectos fáticos e documentais do negócio. (FERREIRA; RODRIGUES, 2023, p. 98).

Dessa maneira, a centralidade da ata notarial no processo reforça o papel técnico e imparcial dos notários no que tange a verificação dos requisitos legais, sendo esse documento o principal suporte para que o registrador de imóveis possa decidir com segurança.

A estrutura normativa atual consolida os elementos essenciais para a efetivação do direito à adjudicação, embora, como destacado anteriormente, ainda demande amadurecimento prático e doutrinário para a uniformização de sua aplicação em todo o território nacional.

3.1.2 DESJUDICIALIZAÇÃO E ACESSO À JUSTIÇA

A desjudicialização configura-se como um fenômeno jurídico abrangente, que compreende a adoção de instrumentos e procedimentos voltados à resolução de conflitos fora do âmbito jurisdicional. “Chamamos assim a solução que visa promover a resolução de conflitos sem que haja a necessidade de apelar para a esfera judicial, já tão sobrecarregada” (ARBITRAGEM LATINO-AMERICANA, 2023). Trata-se, portanto, da valorização de mecanismos extrajudiciais que possibilitam às partes a solução de litígios sem a intervenção do Poder Judiciário, promovendo maior celeridade, economicidade e eficiência na solução das demandas.

Com base nos princípios da desjudicialização e do acesso à justiça, a adjudicação compulsória extrajudicial surge como alternativa eficiente para a regularização de imóveis no país. A desjudicialização, como definido por Humberto Dalla Bernadina de Pinho:

Fenômeno pelo qual o legislador, de maneira explícita, autoriza que determinados assuntos sejam retirados da esfera judicial, para serem tratados administrativamente, muitas vezes com base na estrutura cartorária disponibilizada pelas serventias extrajudiciais. (PINHO, 2018, p.192).

Em um país como o Brasil, com um grande número de imóveis irregulares e pendências jurídicas, essa alternativa é crucial para a regularização das transações imobiliárias. Além disso, a desjudicialização promove a resolução de disputas, facilitando o exercício dos direitos pelos cidadãos. Andréa Cristina Sapi de Paula, a respeito da desjudicialização:

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; noutro 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. (PAULA, 2022, p. 28)

O Conselho Nacional de Justiça aprovou a Meta nº 9 para o Poder Judiciário, nos anos de 2020 e 2021, que visa a implementação de medidas para prevenir e desjudicializar disputas. Nessa linha, o CNJ expõe:

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, 2021)

A morosidade do sistema judiciário brasileiro é um problema estrutural amplamente reconhecido, comprometendo a efetividade na entrega da prestação jurisdicional, que apesar dos avanços proporcionados por inovações tecnológicas e reformas legislativas, o volume de processos permanece extremamente elevado, ultrapassando a capacidade de resposta do Poder Judiciário. Diante desse cenário, a desjudicialização surge como um mecanismo estratégico e necessário, voltado à retirada de determinadas demandas da esfera judicial, com vistas à sua resolução por vias administrativas ou extrajudiciais. Tal medida não apenas contribui para a diminuição da sobrecarga dos tribunais, como também promove maior economicidade na solução de conflitos (CNJ, 2021).

Com base nos dados mais recentes dos relatórios "Justiça em Números 2023" e "Justiça em Números 2024", extraídos do Conselho Nacional de Justiça, é evidente o contínuo aumento da demanda no sistema judiciário brasileiro. Em 2022, foram ajuizadas 31,5 milhões de novas ações, representando um crescimento de 10% em relação ao ano anterior. Esse número foi superado em 2023, quando o Judiciário recebeu 35,3 milhões de novos casos, um aumento de 9,4% comparado a 2022.

Mesmo com todos os esforços para acompanhar essa crescente demanda, o número de processos pendentes também aumentou, passando de 81,4 milhões em 2022 para 83,8 milhões em 2023. Diante desse cenário de crescimento exponencial da litigiosidade, faz-se necessário a criação de

mecanismos extrajudiciais tornando-se, portanto, medida necessária e estratégica.

Nos últimos anos, observa-se uma tendência clara de fortalecimento dos serviços extrajudiciais no Brasil, conferindo progressivamente mais autonomia aos oficiais de registro e tabeliães de notas. Esse movimento já se manifestava anteriormente com a possibilidade de realização de outros procedimentos, como o inventário e divórcio por via extrajudicial, conforme previsto na Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), além da usucapião extrajudicial, introduzida pelo novo Código de Processo Civil e regulamentada por provimentos do CNJ.

De acordo com matéria publicada pelo portal *Valor Econômico* em 23 de outubro de 2023, aproximadamente 50% dos imóveis urbanos no Brasil apresentam algum tipo de irregularidade, totalizando cerca de 30 milhões de propriedades afetadas. As causas dessas irregularidades são variadas, mas uma das mais comuns é a ausência de registro da escritura pública na matrícula do imóvel, descumprindo o que dispõe a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Essa informalidade é disseminada entre todas as classes sociais, desde famílias em situação de vulnerabilidade até proprietários de imóveis de alto padrão, demonstrando que o problema é estrutural e generalizado.

Muitas dessas irregularidades decorrem da falta de conhecimento por parte dos proprietários sobre a necessidade de registro, ou ainda da tentativa de economizar nos custos cartorários e no recolhimento de tributos. É bastante comum, por exemplo, que uma negociação ocorra apenas por meio de contrato particular ou procuração, sem a lavratura da escritura pública. Nesses casos, muitos optam por buscar a regularização posteriormente através da usucapião extrajudicial.

Apesar dos inegáveis avanços trazidos com a desjudicialização, o poder judiciário brasileiro necessita de medidas que propiciem uma redução do número de demandas judiciais e o novo instituto criado para permitir a adjudicação compulsória extrajudicial é uma medida capaz de propiciar esta redução, 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 superação da falta de uniformidade procedimental entre os cartórios, insuficiente capacitação dos servidores e carência de campanhas educativas ainda comprometem seu uso efetivo é fundamental para que a norma alcance sua finalidade e promova os direitos dos cidadãos.

3.3 CRITÉRIOS E DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Em síntese, a adjudicação compulsória extrajudicial, com natureza processual civil, voltada à efetivação de um direito material assegurado pelo Código Civil Brasileiro, em seu art. 1.417, leciona:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. (BRASIL, 2002)

Desde que preenchidos os requisitos legais, a ação será realizada extrajudicialmente. Exige-se a existência de contrato escrito de promessa ou compromisso de compra e venda, que seja irrevogável e irretratável, ou ainda, cuja condição resolutiva tenha sido devidamente implementada, que é o principal instrumento de formalização e negociação entre as partes, servindo indispensavelmente como prova da obrigação do vendedor de transferir o imóvel. Além disso, é imprescindível que o promitente comprador comprove o adimplemento integral de suas obrigações contratuais, notadamente o pagamento do preço ajustado. De acordo com Venosa (2022, p. 318), "a comprovação do pagamento integral do valor acordado é uma das condições *sine qua non* para o avanço do procedimento de adjudicação, pois garante a regularidade da transação". Outro requisito essencial é a demonstração da inércia do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva, mesmo após regularmente notificado por meio extrajudicial. Essa notificação deve conceder prazo razoável para manifestação, sendo o silêncio ou recusa elementos suficientes à continuidade do procedimento. Ademais, o imóvel objeto do contrato deve possuir matrícula regular perante o cartório de registro de imóveis competente, não podendo haver litígio judicial que impeça sua transmissão. O instrumento contratual também não pode conter cláusulas que

vedam expressamente a utilização da via extrajudicial, conforme destaca Tartuce (2023, p. 142), "o contrato de compra e venda, ao ser registrado no cartório de imóveis, garante a segurança jurídica das partes, assegurando o direito real sobre o bem." Por fim, o requerimento deve ser formulado com a assistência de advogado ou mediante escritura pública elaborada com a intervenção de tabelião de notas, competindo ao oficial registrador analisar a documentação apresentada e deliberar sobre a adjudicação em consonância com o disposto no art. 440-B do Provimento nº 150/2023:

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.

A fé pública do registrador de imóveis, além de seu dever de zelo decorrente da legalidade e segurança jurídica inerentes à atividade de registro, atesta a não localização do vendedor o que, embora não seja uma ausência política formal, demonstra que não é possível obter a escrituração definitiva do devedor, trazendo a execução extrajudicial como válvula de escape, conforme referido no início do texto.

A apresentação de documentos falsificados, incompletos ou com informações contraditórias pode resultar na invalidade do processo, o que pode gerar complicações e atrasos para as partes envolvidas. Nesse contexto, o papel do advogado é fundamental, pois ele atua como intermediário para garantir que a documentação esteja em conformidade com a legislação vigente, prevenindo problemas jurídicos que possam comprometer a adjudicação.

Flávio Tartuce (2020, p. 215), destaca que a documentação comprobatória desempenha um papel central para garantir a efetividade do procedimento. Segundo Tartuce, para que a adjudicação compulsória extrajudicial seja válida, é necessário que o credor apresente provas robustas do inadimplemento da obrigação e da regularidade do contrato. Ele enfatiza que, além da inadimplência, é essencial que o credor demonstre a inexistência de contestações válidas sobre a dívida, o que reforça a segurança jurídica do

procedimento. “A prova da inadimplência e a regularidade do contrato são os pilares para a validade do procedimento extrajudicial” (TARTUCE, 2020, p. 217). Para o autor, o procedimento extrajudicial não pode ser visto como uma dispensa das formalidades necessárias para garantir que o ato tenha os efeitos jurídicos esperados, e a documentação desempenha um papel essencial para que o processo tenha a devida eficácia. Maria Helena Diniz (2017, p. 263) também aborda a importância dos requisitos comprobatórios no processo de adjudicação compulsória extrajudicial, apontando que, embora o procedimento seja vantajoso pela agilidade e redução de custos, ele exige uma comprovação rigorosa dos elementos necessários para sua efetivação. Diniz alerta que, se os requisitos não forem devidamente atendidos, a adjudicação poderá ser contestada ou considerada inválida, prejudicando o credor e gerando insegurança jurídica.

Ela afirma que é necessário apresentar, além da prova do inadimplemento, a documentação que demonstre que não há contestação sobre a dívida, garantindo a legalidade do processo. “A segurança jurídica do procedimento depende da apresentação de documentos que comprovem não apenas a inadimplência, mas a inexistência de qualquer contestação válida sobre a obrigação” (DINIZ, 2017, p. 265). Portanto, a sua efetividade depende da observância dos requisitos legais, bem como, da correta apresentação da documentação comprobatória, e a falta de um elemento compromete o procedimento inteiro. Somente assim é possível assegurar que o procedimento terá os efeitos jurídicos desejados, sem que haja o risco de questionamentos posteriores.

3.4 DESAFIOS, BENEFÍCIOS E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS DA ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL

A instituição da adjudicação compulsória extrajudicial pelo ordenamento jurídico brasileiro, por meio da Lei nº 14.382/2022, configura um passo importante na direção da desjudicialização e simplificação do acesso à propriedade. Essa inovação normativa oferece ao comprador que cumpriu com suas obrigações contratuais a possibilidade de requerer, diretamente perante o cartório de registro de imóveis, a transferência da titularidade do bem, sem a

necessidade de recorrer ao Poder Judiciário. Trata-se de um avanço alinhado à efetivação de direitos fundamentais, como o direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

Nos termos do artigo 216-B da Lei de Registros Públicos, o procedimento extrajudicial estabelece, entre outras etapas, a notificação do vendedor e a possibilidade de manifestação contrária, resguardando o contraditório e a ampla defesa, sem impedir que o caso seja futuramente judicializado, se necessário. Na teoria, o modelo reflete uma solução moderna e eficiente para promover a regularização imobiliária e garantir o exercício pleno do direito de propriedade.

No entanto, sua aplicação prática ainda esbarra em desafios importantes. Um dos principais problemas enfrentados é a ausência de uniformidade entre os cartórios de registro de imóveis. A autonomia de interpretação conferida às serventias acaba gerando exigências documentais diferentes para casos semelhantes, o que prejudica a segurança jurídica e gera incertezas aos usuários. A falta de diretrizes padronizadas em âmbito nacional evidencia uma lacuna regulatória que precisa ser preenchida para garantir a eficácia do procedimento.

A segurança jurídica depende de uma regulamentação clara e uniforme, especialmente no âmbito dos registros públicos, onde a ausência de padronização pode comprometer a confiança do mercado imobiliário. (TARTUCE, 2023, p. 150)

Além disso, a comunicação com o promitente vendedor, prevista como requisito essencial do procedimento, também se mostra complexa em muitos casos. Mudanças de endereço, falecimento da parte ou falta de informações atualizadas dificultam a efetiva notificação. Embora o § 1º do artigo 216-B autorize o uso de oficial do registro para essa finalidade, a medida nem sempre é eficaz. Soma-se a isso a exigência de demonstração da mora do vendedor, o que, na prática, pode impor um ônus desproporcional ao comprador.

A adjudicação compulsória só pode ser efetiva se houver mecanismos claros e ágeis para garantir a comunicação entre as partes envolvidas, evitando que a resistência do

vendedor inviabilize o procedimento extrajudicial. (VENOSA, 2022, p. 211)

Outro entrave recorrente refere-se à documentação exigida. Apesar da intenção do legislador de simplificar o procedimento, muitos cartórios exigem certidões, contratos e comprovantes que, em casos de aquisições informais ou de longa data, são difíceis de reunir. Esse cenário afeta especialmente pessoas em situação de vulnerabilidade, para as quais a formalização da propriedade representa um direito fundamental. (FIUZA, 2023, p. 118) ressalta: “A comprovação inequívoca da posse e da titularidade do imóvel é fundamental para garantir a segurança jurídica no direito imobiliário”.

A cultura jurídica brasileira, tradicionalmente voltada à judicialização, também contribui para a baixa adesão ao novo procedimento. Muitos profissionais do direito e usuários ainda demonstram resistência em optar pela via extrajudicial, mesmo quando a lei expressamente a autoriza. Essa postura se deve, em parte, à falta de conhecimento, de capacitação e à percepção de que a solução judicial oferece mais garantias.

A mudança desse paradigma exige um esforço conjunto entre a advocacia, os cartórios e os órgãos reguladores, promovendo a capacitação de profissionais e a conscientização da população sobre os benefícios da desjudicialização. (DINIZ, 2023, p. 87)

Diante desse cenário, torna-se essencial o fortalecimento da atuação de instituições como o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e das corregedorias estaduais, para que sejam elaboradas normas complementares capazes de orientar uniformemente os cartórios e minimizar disparidades procedimentais. Paralelamente, é necessário investir na educação jurídica da população e na qualificação dos profissionais envolvidos, para que o instrumento seja amplamente conhecido e adequadamente utilizado.

Em síntese, a adjudicação compulsória extrajudicial representa uma ferramenta promissora para desburocratizar e democratizar o acesso à propriedade, contribuindo para a redução da sobrecarga do Judiciário e a efetivação do direito à moradia. No entanto, sua consolidação depende de avanços regulatórios, operacionais e culturais. Com uma implementação adequada e coordenada, o instituto pode se transformar em um verdadeiro

instrumento de inclusão social, promovendo um sistema registral mais ágil, acessível e eficaz.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

A adjudicação compulsória sempre teve papel de destaque no direito imobiliário brasileiro, assegurando ao comprador o direito à propriedade nos casos em que o vendedor, sem justificativa, se recusa a formalizar a transferência do imóvel. Tradicionalmente, no entanto, essa via era exclusivamente judicial, o que implicava em processos morosos, custos elevados e sobrecarga ao Poder Judiciário. Por décadas, esse cenário impôs barreiras ao pleno exercício do direito de propriedade, especialmente para pessoas com menor poder aquisitivo, evidenciando a urgência de alternativas mais ágeis e acessíveis à regularização fundiária.

Nesse contexto, a Lei introduziu uma mudança significativa ao permitir a adjudicação compulsória pela via extrajudicial. A medida se insere no movimento de desjudicialização, que visa otimizar a prestação dos serviços públicos e tornar mais efetiva a realização de direitos. Com o novo procedimento, o comprador que comprovar o cumprimento de suas obrigações contratuais pode requerer diretamente no cartório de registro de imóveis a adjudicação da propriedade, dispensando a necessidade de ingressar com ação judicial. Ao analisar essa inovação, Tartuce (2023) destaca que a retirada de determinadas matérias da esfera judicial é fundamental para conferir maior celeridade e efetividade ao sistema jurídico.

Essa mudança, além de garantir a proteção do direito de propriedade, representa um avanço significativo em termos de eficiência processual. Permitir o acesso direto ao registro de propriedade elimina as tradicionais amarras processuais e proporciona ao comprador uma conquista mais rápida e menos onerosa. A economia gerada pelo procedimento extrajudicial é outro ponto de destaque: os custos com honorários advocatícios, custas processuais e taxas judiciais são sensivelmente reduzidos, tornando a regularização mais acessível à população em geral. Venosa (2022) pontua que a desjudicialização funciona como mecanismo de democratização do direito, ao

viabilizar o acesso à regularização fundiária sem o peso dos entraves financeiros costumeiramente impostos pelo processo judicial.

Ao facilitar o acesso ao direito de propriedade, a adjudicação extrajudicial amplia as oportunidades de inclusão social e contribui diretamente para o fortalecimento da cidadania. Em um país com histórico de irregularidade fundiária e de difícil acesso à moradia formalizada, a possibilidade de uma regularização mais rápida e econômica tem profundo impacto social. Além dos benefícios para os indivíduos, o sistema como um todo também é beneficiado, pois a simplificação do procedimento reduz o volume de demandas judiciais, liberando o Judiciário para tratar de casos mais complexos e urgentes. Fiuza (2023) enfatiza que a adoção de procedimentos extrajudiciais elimina entraves formais desnecessários e oferece soluções mais diretas e eficazes para as partes envolvidas.

Outro aspecto importante é que a adjudicação compulsória extrajudicial fortalece o papel dos cartórios de registro de imóveis. Ao assumir a condução do procedimento, os cartórios tornam-se protagonistas na regularização fundiária, o que demanda maior eficiência, qualidade e transparência dos serviços prestados. A sistematização dos registros promovida pelos cartórios reduz o risco de fraudes e conflitos de titularidade, aumentando a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Para Diniz (2023), a existência de mecanismos extrajudiciais eficientes é fundamental para fortalecer a confiança do mercado imobiliário e para consolidar práticas mais seguras em um ambiente historicamente marcado pela informalidade.

Os impactos positivos da adjudicação compulsória extrajudicial vão além dos interesses diretos dos adquirentes de imóveis ou da redução da sobrecarga do Poder Judiciário. A medida fortalece a segurança jurídica e amplia a previsibilidade nas transações imobiliárias, refletindo de forma benéfica em todo o mercado. Ao reduzir o número de imóveis em situação irregular e aumentar a confiança nas negociações, o setor imobiliário se torna mais dinâmico, atrai investimentos e contribui para o crescimento econômico. Além disso, a valorização dos imóveis regularizados gera um ciclo virtuoso que beneficia tanto compradores quanto investidores, com efeitos positivos também

sobre a arrecadação pública, já que a formalização facilita a cobrança de tributos e a inclusão dos bens no cadastro imobiliário oficial. Nesse contexto, Venosa destaca que:

A segurança jurídica no campo imobiliário é elemento essencial não apenas para a proteção do adquirente, mas também para o fomento à atividade econômica, à estabilidade das relações patrimoniais e à efetiva arrecadação tributária. (VENOSA, 2009)

A adjudicação extrajudicial, portanto, deve ser compreendida como instrumento estratégico para o desenvolvimento produtivo do mercado e para a consolidação de políticas públicas de regularização fundiária. Ao racionalizar procedimentos que anteriormente eram considerados burocráticos, o procedimento viabiliza o acesso à moradia formal.

Portanto, a adjudicação compulsória extrajudicial, ao conjugar rapidez, redução de custos, fortalecimento da segurança jurídica e incentivo à regularização fundiária, representa um avanço notável no direito imobiliário brasileiro contemporâneo. Trata-se de uma medida que não apenas atende aos anseios dos particulares, mas também fortalece instituições públicas, contribui para o alívio do sistema judiciário e promove o desenvolvimento econômico e social. Nesse contexto, a reflexão de Tartuce (2023) sobre a importância dos procedimentos desjudicializados se revela especialmente pertinente: ao garantir acesso mais direto e seguro ao direito de propriedade, a adjudicação extrajudicial reafirma seu papel como instrumento de transformação positiva na realidade jurídica e social do país.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do cenário jurídico contemporâneo, marcado pela busca por soluções mais ágeis, econômicas e eficientes, a adjudicação compulsória extrajudicial se apresenta como uma resposta inovadora às limitações do modelo tradicionalmente judicial. Trata-se de um aprimoramento normativo significativo que, ao permitir a regularização da propriedade imobiliária por meio dos serviços extrajudiciais, contribui também para a efetivação de direitos patrimoniais, a valorização da fé pública notarial e registral, e o fortalecimento do acesso à justiça. Com isso, a introdução do artigo 216-B da Lei de Registros

Públicos, juntamente com o Provimento nº 150/2023 do CNJ, proporciona uma alternativa célere e menos onerosa ao procedimento judicial tradicional, possibilitando ao promitente comprador a regularização da propriedade sem necessidade de sentença judicial.

O estudo em questão demonstrou que, embora o procedimento seja inovador e promissor, sua efetividade depende do cumprimento rigoroso dos requisitos comprobatórios legais, como a existência de contrato registrado, a comprovação de pagamento integral e a inércia do vendedor em outorgar a escritura. Ainda, foram identificados entraves práticos, como a ausência de padronização entre os cartórios, a insegurança jurídica em determinadas serventias, e a carência de conhecimento técnico por parte de usuários e operadores do direito. É evidente que a consolidação desse instituto exige não apenas um esforço normativo contínuo do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e das Corregedorias, mas também ações práticas e coordenadas de capacitação dos agentes extrajudiciais, advogados e da própria população. A valorização da via extrajudicial fortalece o papel dos cartórios como garantidores da segurança jurídica e agentes de pacificação social. Portanto, conclui-se que a adjudicação compulsória extrajudicial não é apenas uma evolução legislativa, mas sim uma verdadeira ferramenta de transformação jurídica e social. Que tornar o direito à propriedade mais acessível, menos burocrático e mais humanizado.

Consequentemente, a adjudicação compulsória extrajudicial configura-se como um aperfeiçoamento jurídico que atende às novas demandas sociais, porém, devido ao contexto histórico do nosso país, ainda existem diversos desafios para a sua implementação, isto porque há uma grande valorização na judicialização dos conflitos, o que fortalece a não uniformização e baixa demanda das práticas extrajudiciais, dificultando à eficiência e acesso à cidadania através de uma nova perspectiva. O cenário fundiário brasileiro é reconhecido por irregularidades e vulnerabilidade na garantia à propriedade, principalmente entre a população de baixa renda. O que ressalta a necessidade de mudança em nosso ordenamento para que ocorra ainda mais efetividade e prosseguimento na adjudicação compulsória extrajudicial serão necessárias novas medidas que unifiquem ainda mais o

procedimento, a fim de minimizar os desafios regulatórios operacionais ainda recorrentes, que não contribuem para uma aplicação concreta da norma.

Sob essa perspectiva, o instituto da adjudicação compulsória extrajudicial não deve ser compreendido apenas como um mecanismo de desjudicialização, mas também como uma oportunidade de reestruturar o sistema de regularização fundiária brasileiro, impulsionando a inclusão social e eficiência administrativa. Porém, para que esse instituto alcance sua plenitude, é essencial o engajamento contínuo dos entes reguladores, a modernização das serventias extrajudiciais, e a conscientização da sociedade civil quanto à sua importância. Sendo necessário a formulação de políticas públicas que propaguem informações claras e acessíveis sobre o procedimento, aliada ao fortalecimento da articulação entre os diferentes agentes que integram esse processo, destaca-se tais medidas como essenciais para consolidá-lo como uma via eficaz de acesso à justiça, assegurando o direito à moradia digna e reforçando a segurança jurídica da posse e da propriedade.

Nesse sentido, é imprescindível que os órgãos públicos alinhem entre si uma maior comunicação e colaboração para aplicação do novo instituto, incluindo cartórios, defensorias, prefeituras e registros imobiliários. Isto porque, para superar os desafios que ainda persistem, é necessário um planejamento estratégico bem estruturado, juntamente com uma distribuição eficiente de recursos e o compromisso político necessário para que o modelo alcance seu máximo impacto social e jurídico. Conclui-se que, a incorporação da adjudicação compulsória extrajudicial ao cotidiano jurídico representa uma evolução institucional, que viabiliza uma via mais simples e eficiente na regularização dominial, contribuindo de forma efetiva na construção de uma sociedade mais equitativa e inclusiva.

REFERÊNCIAS

ARBITRAGEM LATINO-AMERICANA. **O que é desjudicialização?** 2023.

Disponível em: <https://arbitragemlatinoamericana.com.br/o-que-e-desjudicializacao/>. Acesso em: 4 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br>.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007**. Estabelece diretrizes para a lavratura de atos notariais relacionados a inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual e extinção consensual de união estável. Disponível em:

https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf. Acesso em: 14 mar. 2025

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o Código de Processo Civil, para instituir a adjudicação compulsória extrajudicial. Disponível em: www.planalto.gov.br.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 6 mar. 2025.

CNJ - Conselho Nacional de Justiça. **Corregedoria Nacional regulamenta a adjudicação compulsória de imóveis via cartórios**. Conselho Nacional de Justiça, 14 abr. 2022. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/corregedoria-nacional-regulamenta-adjudicacao-compulsoria-de-imoveis-via-cartorios/>. Acesso em: 08 de maio 2025.

CNJ - Conselho Nacional de Justiça. **Justiça em Números 2024**. Brasília, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2025/04/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 16 abr. 2025.

CNJ - Conselho Nacional de Justiça. **Justiça em Números 2023**. Brasília, 2023. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/justica-em-numeros-2023.pdf>. Acesso em: 16 abr. 2025.

CNJ - Conselho Nacional de Justiça. **Glossário das metas nacionais do Poder Judiciário 2021: Justiça Eleitoral**. Versão 6. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/01/glossario-metas-nacionais-do-poder-judiciario-2021-justica-eleitoral-versao-6.pdf>. Acesso em: 8 mar. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória

pela via extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 3 abr. 2025.

CNJ - Conselho Nacional de Justiça. **Meta 9 do Poder Judiciário**: Implantação da Agenda 2030. Brasília: CNJ, 2021. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/programas-e-acoes/agenda-2030/meta-9-do-poder-judicial/>. Acesso em: 4 maio 2025.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação Compulsória**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991, p. 32.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**. Salvador: JusPodivm, 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais**. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Posse e Propriedade**. 3. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Teoria geral das obrigações e contratos**. 22. ed. São Paulo: Editora Z, 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: teoria geral das obrigações. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 2. p. 87.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo.

Tabelionato de notas. 6. ed. São Paulo: Foco, 2023.

FIUZA, César. **Direito Civil: curso completo**. 24. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2023. p. 118.

FIUZA, César. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Obrigações**. 9. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2023.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: contratos e atos unilaterais. Vol. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **Extrajudicialização**: o fenômeno da desjudicialização com nome certo. Migalhas, 22 maio 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/386827/extrajudicializacao-o-fenomeno-da-desjudicializacao-com-nome-certo>. Acesso em: 5 maio 2025.

MIGALHAS. **Avanços da adjudicação compulsória extrajudicial**. Migalhas Contratuais, 20 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/394430/avancos-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial>. Acesso em: 20 abr. 2025.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Direito processual civil contemporâneo**: teoria geral do processo. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2018, v. 1, p. 192.

PUC-RIO; CLIMATE POLICY INITIATIVE. **Insegurança dos direitos de propriedade no Brasil**: consequências e obstáculos para superação. Rio de Janeiro: Climate Policy Initiative, 2023. Disponível em: <https://www.climatepolicyinitiative.org/pt-br/publication/inseguranca-dos-direitos-de-propriedade-no-brasil-consequencias-e-obstaculos-para-superacao/>. Acesso em: 8 maio 2025.

SAPI DE PAULA, Andréa Cristina. **A desjudicialização e a participação dos cartórios extrajudiciais nos arranjos institucionais**. In: CASTRO, Fernanda de Almeida Abud; SOUZA, Ariádina dos Santos de (orgs.). **Direito notarial e registral: questões atuais e controvertidas**. 1. ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023. v. 2, cap. 1, p. 25–48.

SANTOS, João. **Desjudicialização e modernização do sistema registral brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

SILVA, João da. **O direito contemporâneo: desafios e perspectivas**. 2. ed. São Paulo: Editora Jurídica, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direitos Reais**. 14. ed. São Paulo: Método, 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 15. ed. São Paulo: Método, 2023. p. 150.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2020

TEPEDINO, Gustavo. **As tecnologias e a renovação do Direito Civil**. OABRJ, 2023. Disponível em: <https://www.oabrj.org.br/colunistas/gustavo-tepedino/as-tecnologias-renovacao-direito-civil>.

VALOR ECONÔMICO. **Metade dos imóveis no Brasil possui alguma irregularidade**. Valor Econômico, 23 out. 2023. Disponível em: <https://valor.globo.com/patrocinado/dino/noticia/2023/10/23/metade-dos-imoveis-no-brasil-possui-alguma-irregularidade.ghtml>. Acesso em: 4 maio 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 20. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Parte Geral**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. 3. p. 211.