



**FACULDADE DA REGIÃO SISALEIRA**  
**BACHARELADO EM DIREITO**

**TARCISIA KÊITE DE ABREU MAGALHÃES**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL:  
ANÁLISE JURÍDICA E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS**

**Conceição do Coité/BA**

**2024**

**TARCISIA KÊITE DE ABREU MAGALHÃES**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL:  
ANÁLISE JURÍDICA E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade da Região Sisaleira, como requisito para a obtenção de título acadêmico em Bacharelado em Direito.

Orientador(a): Prof.<sup>a</sup> Larissa Rocha

**Conceição do Coité-BA**

**2024**

Ficha Catalográfica elaborada por:  
Carmen Lúcia Santiago de Queiroz – Bibliotecária  
CRB: 5/001222

M270 Magalhães, Tarcisia Kêite de Abreu  
Adjudicação compulsória extrajudicial: análise jurídica e  
implicações práticas./Tarcisia Kêite de Abreu Magalhães. –  
Conceição do Coité: FARESI,2024.  
27f.;il.; color.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Larissa de Souza Rocha.  
Artigo científico (bacharel) em Direito. – Faculdade da  
Região Sisaleira - FARESI. Conceição do Coité,2024.

1 Direito. 2 Adjudicação Compulsória. 3 judicial.  
4. Extrajudicial. 5 Promitente. I Faculdade da Região Sisaleira  
– FARESI.II Rocha, Larissa de Souza. III. Título.

CDD: 340

**TARCISIA KÊITE DE ABREU MAGALHÃES**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL:  
ANÁLISE JURÍDICA E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS**

**Artigo científico apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em  
Direito, pela Faculdade da Região Sisaleira.**

**Aprovado em 20 de junho de 2024.**

**Banca Examinadora:**

**Anilma Rosa Costa Oliveira / [anilma.rosa@faresi.edu.br](mailto:anilma.rosa@faresi.edu.br)**

**Aldemir Lima dos Santos Júnior / [Aldemir.junior@faresi.edu.br](mailto:Aldemir.junior@faresi.edu.br)**

**Larissa de Souza Rocha / [Larissa.rocha@faresi.edu.br](mailto:Larissa.rocha@faresi.edu.br)**

**Rafael Anton / [Rafael.anton@faresi.edu.br](mailto:Rafael.anton@faresi.edu.br)**



**Rafael Reis Bacelar Antón  
Presidente da banca examinadora  
Coordenação de TCC – FARESI**

**Conceição do Coité – BA**

**2024**

# **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE JURÍDICA E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS**

TARCISIA KÊITE DE ABREU MAGALHÃES<sup>1</sup>

LARISSA DE SOUZA ROCHA<sup>2</sup>

## **RESUMO**

A presente pesquisa, desenvolvida durante o semestre letivo 2024.1, como requisito essencial para a Conclusão do Curso de Graduação em Direito pela Faculdade da Região Sisaleira (FARESI), dedica-se a análise do artigo 216-B, da Lei de nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos, incluído pela Lei nº 14.382/22, o qual trouxe a possibilidade do processamento da adjudicação compulsória de imóveis que tenham sido objeto de promessa de compra e venda ou de cessão, pela via extrajudicial, bem como do papel do notário e registrador na efetivação dos direitos das partes envolvidas na transação imobiliária. A inovação legislativa, como será destacado, visou conferir maior celeridade, eficiência e economia aos processos de adjudicação compulsória, os quais, antes, dependiam exclusivamente de ação judicial, além de proporcionar maior estabilidade e segurança jurídica aos envolvidos, visto favorecer uma conclusão sem complicações para as transações. Para uma ampla compreensão do tema, no entanto, se fará necessário realizar-se, no curso deste trabalho, a distinção entre a adjudicação compulsória judicial e extrajudicial, destacando-se dos desafios enfrentados pelos Cartórios na tentativa de deixar o procedimento cada vez mais objetivo e de acesso simplificado ao público. Em se tratando da metodologia utilizada, preferir-se-á a pesquisa bibliográfica, por meio da revisão de artigos, periódicos e publicações afeitas à problemática.

**PALAVRAS-CHAVE:** Adjudicação Compulsória – Judicial – Extrajudicial – Promitente – Vendedor – Comprador.

---

<sup>1</sup> MAGALHÃES, Tarcisia Kêite de Abreu. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE JURÍDICA E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS. 25 fls. E-mail: [tarcisia.magalhaes@faresi.edu.br](mailto:tarcisia.magalhaes@faresi.edu.br).

<sup>2</sup> ROCHA, Larissa de Souza. Docente Orientadora. E-mail: [larissa.rocha@faresi.edu.br](mailto:larissa.rocha@faresi.edu.br).

## **ABSTRACT**

The present research, developed during the 2024.1 academic semester, as an essential requirement for the completion of the Undergraduate Law Program at Faculdade da Região Sisaleira (FARESI), is dedicated to the analysis of Article 216-B of Law No. 6.015/73 – Public Records Law, included by Law No. 14.382/22. This law introduced the possibility of processing the compulsory adjudication of real estate, which has been the subject of a promise of sale or assignment, through extrajudicial means, as well as the role of the notary and registrar in effectuating the rights of the parties involved in the real estate transaction. As will be highlighted, the legislative innovation aimed to confer greater speed, efficiency, and cost-effectiveness to the compulsory adjudication processes, which previously depended exclusively on judicial action. It also aimed to provide greater stability and legal security for those involved, favoring a smooth conclusion for transactions. For a comprehensive understanding of the subject, however, it will be necessary during the course of this work to distinguish between judicial and extrajudicial compulsory adjudication, highlighting the challenges faced by Notary Offices in attempting to make the procedure increasingly objective and accessible to the public. Regarding the methodology used, bibliographic research will be preferred, through the review of articles, journals, and publications related to the issue.

**KEYWORDS:** Compulsory Adjudication – Judicial – Extrajudicial – Promissor – Seller – Buyer.

## **1. INTRODUÇÃO**

Em recente pesquisa divulgada pela FEBRABAN (Radar FEBRABAN, 2023)<sup>3</sup>, viu-se que a compra da casa própria continua a ser, ainda em 2023, o maior desejo do brasileiro médio. A pesquisa, que considerou o total de 2.500 pessoas, em cinco estados da Federação, revelou que ter um imóvel próprio está à frente, inclusive, da vontade de adquirir um veículo ou, de se realizar investimentos em educação e lazer.

---

<sup>3</sup> Radar FEBRABAN, 2023. Pesquisa Bimestral – Percepção e expectativa da sociedade sobre a vida, aspectos da economia e prioridades para o país – dezembro de 2023. Federação Brasileira dos Bancos e IPESPE. Disponível em: <https://cmsarquivos.febraban.org.br/Arquivos/documentos/PDF/radar%20dez%202023.pdf>. Acesso em 20 de fevereiro de 2024.

Na busca por oportunidades de concretização desse sonho, no entanto, muitas pessoas acabam dispensando os cuidados jurídicos necessários à segurança das operações imobiliárias. Por outro lado, o sistema que lhes é apresentado é demasiado burocrático, o que termina resultando em negócios amparados somente por registro de compra e venda, sem que haja a devida transferência e validade, amparada por escritura pública. Assim, diante desse cenário, questiona-se: como regularizar tal situação, ter validade no negócio jurídico e ainda, “cativar” legalmente a propriedade imobiliária?

Uma das respostas plausíveis a estes questionamentos, trazida pelo próprio legislador nacional, resume-se na adjudicação compulsória (AC), instituto jurídico trazido pelo Código Civil brasileiro, em seus artigos 1.417 e 1.418, que permite a transferência forçada da propriedade de bens imóveis, diante do descumprimento da promessa ou do contrato de compra e venda, dos casos em que tenha ocorrido a morte do vendedor, tenha sido declarada a sua ausência, incapacidade civil, localização incerta ou desconhecida ou, para os casos de extinção das pessoas jurídicas.

Tomando-se como base o significado das palavras “adjudicar” e “compulsória”, tem-se, no entendimento de Maria Clara Gomes (2023), que:

“a palavra "adjudicar" significa "conceder a alguém ou reconhecer-lhe algo", "entregar legalmente (algo) a alguém" ou "estabelecer condição (para a realização ou reconhecimento de algo)". Do ponto de vista jurídico, consiste em "dar por sentença a uma das partes uma propriedade contestada." Já o termo "compulsória", significa "tudo aquilo que possui a capacidade de compelir", ou seja, algo que é obrigatório”.

Verifica-se, nesse contexto, ser a adjudicação compulsória, medida que torna possível que uma das partes contratantes, mediante as hipóteses elencadas pela lei, exija a transferência forçada de propriedade do imóvel, isto é, independente da vontade da outra parte. Nesse sentido, vejamos:

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.

Objetivando ampliar ainda mais o instituto e desafogar o Poder Judiciário, cumpre, por conseguinte, situarmos a Lei nº 14.382, promulgada em 27 de junho de 2022 - Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP, fruto da conversão da Medida Provisória nº 1085, de 2021, que incluiu o art. 216-B na Lei de Registros Públicos e autorizou a efetivação

extrajudicial da adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão pelo cartório de registro de imóveis da situação do imóvel, a pedido de promitentes compradores, cessionários, sucessores e/ou promitentes vendedores, desde que representados por advogados. Trata-se então, de um procedimento simplificado, cujo início se dá por meio de uma ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas, requisito indispensável, e, se desenvolve e é concluído no registro de imóveis competente.

Assim é que, o presente trabalho tem como objetivo principal analisar a adjudicação compulsória extrajudicial, a fim de fornecer compreensão sobre o tema. Para tanto, serão apresentados, em um primeiro momento, os principais objetivos do instituto em questão, destacando sua finalidade precípua de assegurar a transferência da propriedade imobiliária ao adquirente, mesmo nos casos em que o promitente vendedor se recusa a cumprir com suas obrigações contratuais.

Mais a mais, serão abordadas as principais diferenças da AC judicial e extrajudicial, com enfoque em demonstrar como a escolha pela via extrajudicial dará mais celeridade ao processo, resguardando os direitos das partes envolvidas e maior segurança jurídica para os negócios imobiliários. Por fim, serão demonstrados os requisitos, as etapas necessárias, bem como os atores e funções dentro deste processo inovador.

Em se tratando da metodologia utilizada neste trabalho, cumpre registrar, buscou-se oferecer uma abordagem técnica e acadêmica sobre a adjudicação compulsória extrajudicial. Nesse sentido, desenvolveu-se pelo método bibliográfico, baseado na análise de doutrinas, legislações e jurisprudências afeitas à temática. Ademais, foram utilizadas fontes como provimentos do Conselho Nacional de Justiça, Código de Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, visando à obtenção de informações precisas e relevantes, as quais fornecerão ao leitor uma visão completa e embasada sobre o assunto.

## **2. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DO PROMITENTE COMPRADOR E DA NECESSIDADE DE ADJUDICAR**

### **2.1. Do Contrato Preliminar**

Antes de nos debruçarmos sobre a temática principal desse capítulo, qual seja, “DA NECESSIDADE DE ADJUDICAR”, cumpre analisarmos dois conceitos básicos que

facilitarão o entendimento deste artigo: o conceito de contrato preliminar e do contrato preliminar de compra e venda (aqui, denominado de promessa).

No tocante ao contrato preliminar, tem-se que é espécie regulada pelo Código Civil de 2002 e, que se caracteriza como sendo um contrato que tem por objetivo a celebração de um contrato futuro definitivo. Nas palavras de Anderson Schreiber (2021, p.463), “denomina-se contrato preliminar aquele em que as partes se obrigam a celebrar, em certo tempo ou mediante certas condições, outro contrato, ao qual denomina contrato definitivo”. Tal documento se consubstancia assim, como sendo um acordo realizado entre as partes de uma transação, estabelecendo premissas básicas que serão detalhados no contrato final. O que torna, então, o contrato preliminar de tamanha importância é o fato de que ele cria um compromisso mútuo entre comprador e vendedor.

De forma mais simples, podemos ainda entender que o contrato preliminar, funciona como um esboço daquele que está por vir, mas que, nem por isso, deixa de conter elementos essenciais, a exemplo do preço do bem em questão, do prazo para conclusão da transação e das condições de pagamento, além de outras cláusulas importantes que guiarão o acordo futuro. Nesse sentido, Schreiber (2021, p.463) endossa que “o contrato preliminar tem natureza jurídica de contrato. Seu descumprimento gera responsabilidade contratual, e não responsabilidade pré-contratual”.

Mormente, por ser espécie autônoma que dispensa série de regras trazidas pela lei civil, os quais devem se fazer presentes no contrato definitivo, trata-se do único instrumento jurídico posto à disposição das partes para que desde logo se vinculem (enquanto aguardam o preenchimento dos requisitos formais essenciais ao plano da validade e da eficácia do documento posterior), assegurando o negócio jurídico.

## 2.2. Do Contrato Preliminar de Compra e Venda e da necessidade de adjudicar

O contrato preliminar de compra e venda, figura-se como “acordo” denominado de promessa de compra e venda, sendo responsável por fixar os termos e condições básicas da futura transação, bem como por trazer para a superfície os compromissos mútuos assumidos por comprador e vendedor (promitente/promissário comprador e promitente/promissário vendedor), antes mesmo da conclusão final do negócio.

É um marco essencial, destarte, no processo de aquisição de um bem, fato que se deve, em grande parte, à sua natureza vinculativa, visto que, embora não se configure como

documento hábil para a mudar a titularidade do bem, é capaz de gerar obrigações jurídicas para os envolvidos – o que, ressalta-se, é de suma importância, haja vista que traz segurança e estabilidade para a negociação.

Tem-se que o compromisso de compra e venda é espécie nascida do Decreto nº 58/1937, que, não por acaso, também inseriu a adjudicação compulsória no ordenamento jurídico brasileiro. Isso se explica pela simples razão de que, a promessa de compra e venda, como jamais se pode olvidar, não é uma garantia total de que o pacto final acontecerá, já que não acarreta a transferência imobiliária. Por seu turno, ressalta-se que, não é item obrigatório para a totalidade dos negócios, podendo ser, em alguns casos (transações que não envolvam ativos de alto valor ou complexidade) substituídos por transações diretas, dispensando-se o acordo prévio.

Para assegurar, portanto, a transferência, restará ao comprador que se vê diante do pacto frustrado, pleitear em juízo sentença constitutiva que substitua a vontade do promitente vendedor, por meio da adjudicação compulsória do imóvel. Nesse sentido, preleciona o artigo 22, do referido decreto, *in verbis*:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

Atualmente, o Direito à adjudicação compulsória está prevista na Lei nº 6766/79, denominada “Lei do Parcelamento do Solo”, no corpo do artigo 25 e na Lei nº 4.591/64 – Lei de Incorporação Imobiliária –, no art 32, § 3º. Vejamos:

Art. 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 32. (...)

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

### 2.3. Da adjudicação compulsória no Código Civil

A ação de adjudicação compulsória encontra-se prevista no Código Civil brasileiro nos artigos 1.417 e 1.418:

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

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

Trata-se, neste sentido, de instrumento jurídico que oportuniza ao promitente comprador, que já cumpriu com a totalidade de deveres eventualmente pactuados no contrato preliminar de compra e venda, exigir em juízo, o cumprimento forçado da obrigação, com a consequente transferência da propriedade imobiliária. Se impede, nesta senda, a frustração do comprador, que vê posto em risco os investimentos realizados no imóvel que não está à sua disposição, nos termos pré-definidos.

Os mencionados artigos ainda trazem a condição do registro do contrato no Cartório de Imóveis como requisito para a adjudicação, o que foi afastado pela Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), para a qual “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. Muito embora exista a flexibilização quanto ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis, cabe ressaltar que, uma vez levado à registro, terá eficácia *erga omnes* e o compromissário comprador adquirirá o direito que passa a ser real: o direito real de aquisição.

### **3. DISTINÇÕES CLÁSSICAS: DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

O objetivo de tal seção é apresentar e esclarecer as principais distinções entre a adjudicação compulsória judicial e extrajudicial. A partir da análise dos dois procedimentos, será possível compreender melhor como a adjudicação compulsória extrajudicial se apresenta como uma forma mais eficaz, econômica e célere para resolver litígios fundiários, propiciando segurança jurídica às partes envolvidas.

### 3.1. Da adjudicação compulsória judicial

Em sua essência, a ação de adjudicação compulsória judicial é uma manobra utilizada para fins de regularização de registro imobiliário adquiridos por meio de promessa de compra e venda ou cessão, quando uma das partes envolvidas em um contrato de compra e venda de um imóvel se recusa a cumprir com o acordado, de modo que o prejudicado pode recorrer ao Poder Judiciário para obter a transferência forçada da propriedade.

Nas palavras de Marcos Aurélio Bezerra de Melo (2021, p.1153) “o compromisso de compra e venda de imóvel é um contrato em que os contratantes se obrigam a tornar efetiva a venda de um imóvel, mediante cumprimento das obrigações pactuadas”. O promissário comprador obriga-se, assim, a cumprir a obrigação, e o promitente obriga-se a outorgar-lhe a escritura definitiva, de modo que, havendo o descumprimento do pactuado, o promissário comprador poderá recorrer ao Poder Judiciária a fim de substituir a declaração do promitente vendedor por uma sentença judicial que terá os mesmos efeitos da declaração omitida.

Nas palavras de Scarvone (2023):

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 ss. do Código de Processo Civil (Decreto-Lei 58/1937, art. 22; Código Civil, arts. 1.417 e 1.418).

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

Por conseguinte, cumpre registrar que a ação de adjudicação compulsória judicial é formulada com base no art. 501, do Código de Processo Civil, que diz que “na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida”. Nesse contexto, a sentença será o documento hábil para “forçar” o promissário vendedor a emitir a prometida declaração de vontade e cumprir para com o atendimento da pretensão.

A própria sentença, uma vez que esteja transitada em julgado, substituirá a declaração não emitida, produzindo todos os efeitos jurídicos destinados: a sentença, ato final do procedimento de primeiro grau, supre a declaração de vontade sonogada pelo devedor.

Para Daniel Amorim Assumpção Never (2020, p.909):

“a obrigação de emitir a declaração de vontade é de natureza infungível, mas essa infungibilidade é meramente jurídica, sendo possível – e até aconselhável que o ordenamento jurídico disponha de regras que permitam a substituição da declaração de vontade por uma decisão judicial, gerando os mesmos efeitos daquela”.

Entretanto, cabe ressaltar que a sentença prevista no corpo do artigo 501, do CPC, somente produzirá seus efeitos após o trânsito em julgado, não sendo possível sua execução provisória.

### 3.1.1. Dos requisitos para a propositura

Os requisitos para propositura da ação de adjudicação compulsória encontram-se previstos, como mencionado, nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, sendo eles: a) a promessa de compra e venda, em que não pactuou direito de arrependimento e; b) o Registro do Contrato – afastado, como já mencionado, pela súmula 239 do STJ.

Ainda sobre os aspectos processuais da ação em apreço, temos as regras previstas no Código de Processo Civil no que dizem respeito ao foro competente, à legitimidade ativa, à legitimidade passiva, ao valor da causa, à petição inicial e ao procedimento:

<b>REQUISITOS PROCESSUAIS</b>	
<b>FORO COMPETENTE</b>	Por se tratar de uma ação pessoal, em regra seria o foro convencionado pelas partes contratantes, seguido pelo foro do domicílio do réu (Código de Processo Civil, art. 46).
<b>LEGITIMIDADE ATIVA</b>	Promitente comprador ou seus cessionários, sucessores.
<b>LEGITIMIDADE PASSIVA</b>	Promitente vendedor e cedentes.
<b>VALOR DA CAUSA</b>	O valor da causa será com base no valor do compromisso de compra e venda (Código de Processo Civil, art. 219).
<b>PETIÇÃO INICIAL</b>	A petição inicial deverá atender os requisitos previstos no art. 319, do Código de processo civil.
<b>PROCEDIMENTO</b>	Trata-se de uma ação de procedimento comum que seguirá as regras previstas no art. 318 e seguintes, do Código de Processo Civil.

### 3.2. Da adjudicação compulsória extrajudicial

*Ab initio*, antes de se adentrar as discussões sobre a adjudicação compulsória extrajudicial (ACE), cumpre trazer à luz, breves comentários acerca da atividade notarial e registral, exercida, na atualidade, por profissionais de direito dotados de fé pública, a quem é delegada atividade estatal, após aprovação em concurso público e prova de títulos. Começa-se, pela base legal para estas atividades, a qual encontra-se no texto constitucional de 1988, em seu artigo 236, caput, e cuja regulamentação se deu pela Lei Especial nº 8.935/6 – a Lei dos Notários e Registradores, que dispõe em seu artigo 1º, a definição dos serviços notariais e registrais:

TÍTULO I  
Dos Serviços Notariais e de Registros

CAPÍTULO I  
Natureza e Fins

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Nas palavras de Paiva e Burtet (2022), “as instituições Notarial e Registral representam uma organização social pré-jurídica, atendendo as necessidades da sociedade em sua estruturação social, patrimonial e econômica”. Por sua vez, Alberto Gentil (2022) nos ensina que: “Os registradores e notários são considerados particulares em colaboração com o Estado, pessoas físicas sem vinculação com a estrutura do funcionalismo público que exercem atividade notarial ou registral por delegação do Poder Público”.

Diante do papel crucial dos notários e registradores, no que diz respeito à sua colaboração perante Estado, verificou-se que o legislador, nos últimos anos, promoveu uma série de mudanças na atividade, trazendo para os Cartórios procedimentos que antes só seriam possível pela via judicial, dentre os quais, destaca-se: 1. a Lei nº 9.514/97, trazendo a possibilidade a execução extrajudicial decorrente da alienação fiduciária de imóvel; 2. a Usucapião Extrajudicial (artigo 216-A, da Lei nº 6015/73), com redação dada pela Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil); inventários e partilhas extrajudiciais (Lei nº 11.441/07); as retificações administrativas de registros imobiliários (artigo 213, da Lei nº 6015/73, com redação dada pela Lei nº 13.484/17) e; a regularização fundiária Urbana (Lei nº 13.465/17).

A recente conversão da medida provisória de nº 1085 na Lei de nº 14.382, de 2022, que incluiu na Lei nº 6015/73, o artigo 216-B, por seu turno, trouxe mais um mecanismo de

regularização da propriedade imobiliária pela via extrajudicial: adjudicação compulsória extrajudicial. Vejamos:

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.

A adjudicação compulsória, vê-se, que antes só era obtida por meio de sentença judicial, passou a ser admitida através de procedimento extrajudicial, no Registro de Imóveis do local do imóvel. Para Marcelo Rodrigues (2023, p.736), “cuida-se de bem vinda iniciativa voltada à ampliação do acesso a população à regularização da propriedade imobiliária, nomeadamente nas variadas situações em que a titularidade do domínio não está refletida no registro em nome de seus verdadeiros proprietários”. Assim, sem prejuízo a via jurisdicional, poderá o requerente optar pela via extrajudicial, e solicitar, perante o registador de imóveis da localização do imóvel, a adjudicação compulsória, desde que preenchidos os requisitos legais.

### 3.2.1. Requisitos, legitimados e dos documentos

Como requisitos específicos para a adjudicação compulsória extrajudicial, extraídos do art. 216-B, da Lei nº 6015/73, tem-se: I) Legitimidade do requerente; II) representação por advogado mediante procuração com poderes específicos; III) Instrumento de Promessa de compra e venda ou de cessão; IV) Ata Notarial. V) Prova do inadimplemento da outra parte caracterizada pela não celebração da escritura pública; VI) Prova do adimplemento da obrigação paga pelo requerente; VII) Inexistência de litígios envolvendo o contrato de promessa de compra e venda; VIII) Recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Por conseguinte, o § 1º, do mesmo artigo, traz o rol de legitimados para a propositura da Adjudicação Compulsória extrajudicial, quais sejam: 1. o promitente comprador; 2. seus cessionários; 3. promitentes cessionários ou seus sucessores; 4. o promitente vendedor, nos casos em que o promitente comprador se recusar ou retardar a outorga da escritura pública (*adjudicação compulsória inversa*).

Mais a mais, é preciso se atentar que cada um desses legitimados necessitarão portar dos documentos indispensáveis, os quais deverão constar do requerimento:

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:

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

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

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

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

VI - procuração com poderes específicos.

#### **4. DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: PROCEDIMENTOS, DA LEGISLAÇÃO ATINENTE, DO PAPEL DO TABELIONATO E DO REGISTRADOR**

A presente seção busca demonstrar os desdobramentos da adjudicação compulsória extrajudicial, desde a ata notarial, lavrada pelo Tabelião de Notas, até o deferimento final dado pelo Registrador de Imóveis. O Procedimento aqui exposto, terá como fundamento o Provimento nº 150/2023, editado pelo Conselho Nacional de Justiça, que inseriu os artigos 440-A ao 440-M, no Código de Normas de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça e, regulamentou o art. 216-B da Lei nº 6015/73. Outrossim, como se verificará, terá seu termo inicial no Tabelionato de Notas, e tem seu processamento e final, no registro de imóveis.

##### **4.1. Do procedimento no Tabelionato de Notas e papel do Tabelião**

###### **4.1.1. Da função e da competência do Tabelionato de Notas**

O Tabelião de Notas, segundo evidencia a Lei nº 8.935/1994, em seu art. 3º, é profissional do direito que, para o exercício de suas funções, se vê dotado de fé pública, lhe sendo delegado o exercício da atividade notarial e de registro. Essas funções, conforme

descrevem Gigliotti e Modaneze (2020, p.807), se consubstanciam na tarefa de “identificar as partes e formalizar juridicamente sua vontade.” A identificação das partes no ato notarial, destaca-se, também deve incluir a verificação da capacidade civil, feita mediante a apresentação documento original com foto por parte do titular.

No tocante a competência do Tabelião, versa o art. 6º da Lei nº 8.935/94:

Art. 6º Aos notários compete:

I - Formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - Intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III - autenticar fatos.

O artigo 7º, por sua vez, aborda a competência exclusiva do Tabelião de Notas, que compreende: “I - lavrar escrituras e procurações, públicas; II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados; III - lavrar atas notariais; IV - reconhecer firmas; V - autenticar cópias”. Dentre a competência exclusiva do Tabelião de Notas, temos então a lavratura de atas notariais, cujo documento é indispensável no procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial, consoante verificado do art. 216-B, III.

Caberá ao Tabelião, ademais, fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade subjetiva (partes) e objetivas (do imóvel), para formação de um título hábil a ingressar no fôlio real (registro imobiliário que cada folha do livro de registro de imóveis se encontra direcionada a um imóvel). Outra importante constatação que deverá ser feita pelo Tabelião, é a prova da quitação do preço do negócio jurídico que ensejou a adjudicação compulsória – caso o requerente disponha de documento de quitação, deverá o tabelião declarar essa circunstância na ata notarial. Não se fazendo constar a formalização da quitação, o § 6º do art. 440-G, traz um rol de provas que poderão ser utilizados para fins de comprovação da quitação. Nesse sentido, vejamos:

§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;

II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;

III – comprovantes de operações bancárias;

IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;

V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;

VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou

VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

Verifica-se, outrossim, que a prescrição, nestes casos em específico – contrariando o quanto trazido pelo STJ, no julgamento do REsp 1.694.322/SP, pela Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrichi, em 13.11.2017 – poderá ser invocada como um elemento de prova da quitação, caso em que, o Tabelião poderá utilizar-se de todos os meios de prova em direito admitidos, inclusive diligência no local do imóvel, uma vez que a constatação da posse *ad usucapionem* poderá, eventualmente, ser considerada como mais um elemento à favor da pretensão do requerente.

Por fim, cabe ao Tabelião, antes da lavratura da ata notarial, documento indispensável para processamento da adjudicação extrajudicial, instaurar o procedimento de Conciliação ou Mediação, a fim de tentar a transferência do imóvel através da lavratura da escritura pública, efetivando assim o negócio jurídico pretendido. Em caso de infrutíferas as tentativas de conciliação e mediação, ocorrerá então, a lavratura da ata notarial.

#### 4.1.1.1. Da ata notarial

É a ata notarial, nas palavras de Felipe Leonardo Rodrigues:

“Instrumento público no qual o tabelião ou preposto autorizado, a pedido de pessoa capaz ou representante legal, materializa fielmente em forma narrativa o estado dos fatos e das coisas, de tudo aquilo que verifica com seus próprios sentidos sem emissão de opinião, juízo de valor ou conclusão, portando por fé que tudo aquilo presenciado e relatado representa a verdade, consignando-os em livro de notas”.

A ata notarial, será lavrada pelo Tabelião de Notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel e, desde que, respeite os critérios de competência territorial. É o que, aliás, se extrai do art. 440-F do Código Nacional de Normas:

Art. 440-F. A ata notarial (inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas

E deverá conter:

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá: (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames; (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

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; (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando; (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento; (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023).

Paiva (2023), nesse contexto, acrescenta:

“Considerando que foi escolha do Legislador a formação do título no Tabelionato de Notas, haja vista que todo conjunto probatório deverá constar da Ata Notarial, ao Notário caberá uma análise preliminar acerca da viabilidade do procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, devendo orientar o requerente caso não estejam preenchidos os requisitos legais”

Nesse sentido, os parágrafos 1º e 2º do artigo 440-G reforçam:

Art. 440-G. (...)

§ 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

§ 2º O tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023).

#### 4.1.2. Do procedimento no registro de imóveis e do papel do Registrador

Após a lavratura da ata notarial, a parte interessada deverá prosseguir com o requerimento da adjudicação compulsória extrajudicial. Junto a tal requerimento, deverão se fazer constar, nas palavras de João Pedro Lamana Paiva (2023), os documentos listados no corpo do artigo 216-B, § 1º, da Lei nº 6015/73 (dentre eles, a própria ata), para protocolo e autuação pelo Oficial de Registro da localização do imóvel. São eles:

“– Instrumento de promessa de compra e venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão quitadas original e preferencialmente com firmas reconhecidas, em que se não pactuou arrendamento;

- Ata Notarial onde conste a identificação do imóvel, o nome e qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes no contrato de promessa de compra e venda, atestando o pagamento do respectivo preço (quitação), bem como a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade conforme certificação do Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel;
- 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;
- Procuração com poderes específicos;
- Declaração do interessado, sob as penas da lei, indicando não haver processo judicial discutindo a questão;
- Prova da regularidade fiscal do imóvel (IPTU/ITR) ou dispensa da sua apresentação;
- Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o qual deverá ser apresentado, salve melhor juízo, após o deferimento do pedido;
- Portaria da Secretaria de Administração do Estado autorizando a transmissão e atestando o pagamento do laudêmio, para os imóveis foreiros, a qual deverá ser apresentado, salve melhor juízo, após o deferimento do pedido”. (PAIVA, 2023).

Nesse ínterim, observa-se que o requerimento atenderá, no que couber, os requisitos da petição inicial, prevista no art. 319 do Código de Processo Civil.

A totalidade dos documentos apresentados serão protocolados e autuados pelo oficial de registro de imóveis, e terão os efeitos da prenotação prorrogados até o final do processo. Isso por que, a Lei nº 6016/73 estabelece um prazo de 10 (dez) dias para que o oficial proceda o registro ou a emissão de nota devolutiva. Acertadamente, entendeu o legislador que esse prazo não seria razoável para conclusão do processo de adjudicação compulsória extrajudicial, se fazendo necessária sua prorrogação.

À vista dos documentos apresentados, após a qualificação registral, o Oficial notificará o requerido que terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, para apresentar anuência a transmissão da propriedade ou impugne o pedido. Os requisitos da notificação estão previstos no art. 440-S, do Provimento nº 149 do Código Nacional e Normas, sendo eles:

Art. 440-S. A notificação conterà:

- I – a identificação do imóvel;
- II – o nome e a qualificação do requerente e do requerido;
- III – a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:
  - a) anua à transmissão da propriedade; ou
  - b) impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;
- IV – a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;
- V – instruções sobre a forma de apresentação da impugnação

A notificação que trata o artigo será encaminhada pelo correio, com aviso de recebimento (AR), podendo também o oficial enviar mensagens eletrônicas via e-mail, *whatsapp*, caso haja prova do endereço eletrônico. Aqui surgem, no entanto, indagações que merecem ser esclarecidas, pertinentes aos casos em que o requerido for falecido, pessoa jurídica, pessoa jurídica extinta, como se dar a notificação do cônjuge e companheiro e, nos casos em que o requerido resida em condômino edilício ou outros empreendimentos imobiliários, se o requerido morar fora do país, nas hipóteses apresentadas, quem seriam os responsáveis pelo recebimento da notificação?

João Pedro Lamana Paiva (2023), esclarece:

**“Quem é responsável pelo recebimento da notificação**

**Pessoa Jurídica:** Se o requerido for pessoa jurídica será eficaz a entrega da notificação a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência (artigo 440-U).

**Pessoa Jurídica Extinta:** a notificação será enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido, se estes forem desconhecidos ou estiverem em lugar incerto ou desconhecido, a notificação será feita por edital (§1º e §2º, do art.440-U).

**Notificação de cônjuge ou companheiro:** Deverão ser notificados o cônjuge e o companheiro, nos casos em que a Lei exija o consentimento para validade do negócio jurídico que dá fundamento à adjudicação compulsória extrajudicial, conforme dispõe o artigo 440-P.

**Condomínios edilícios:** Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a notificação será válida quando entregue a funcionário responsável pelo recebimento de correspondência (artigo 440-V).

**Requerido falecido:** Se o requerido for falecido, poderão ser notificados os seus herdeiros legais, contanto que estejam comprovados a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial. Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante (artigo 440-W)”.

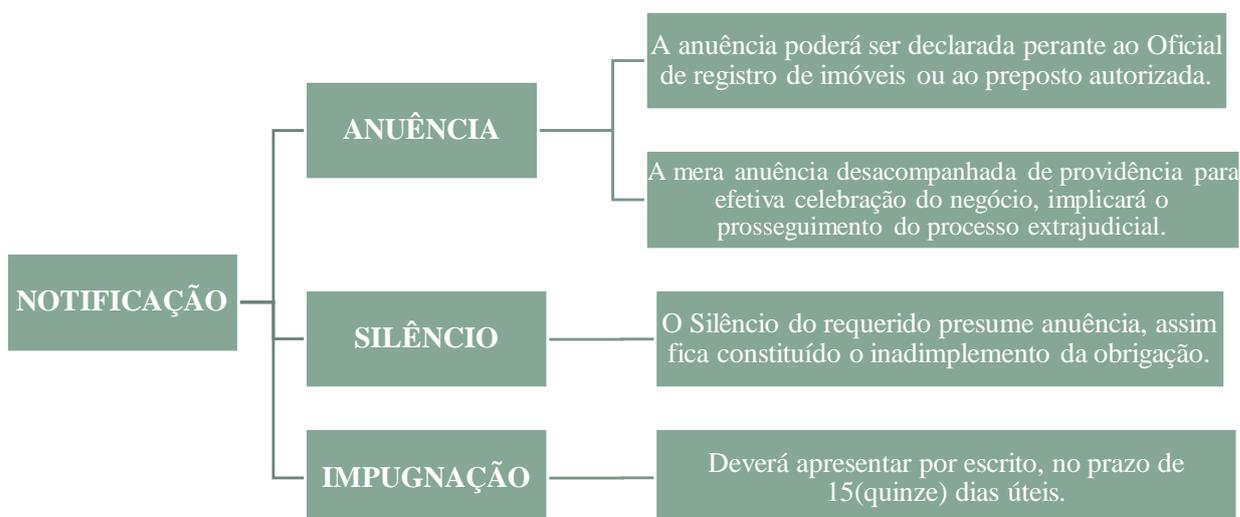
Nos casos em que o Oficial não obtiver sucesso na notificação pessoal, ou o requerido morar fora do país, não sendo possível a sua localização, se procederá a publicação de edital, por duas vezes, com intervalo de 15 (quinze) dias úteis, em jornal impresso ou eletrônico, a fim de sanar a lacuna da notificação.

Feita a notificação, o requerido terá duas opções estabelecidas pelo legislador: a) ou anuir com a outorga da escritura pública – aqui, cabe ressaltar que, a simples anuência sem adoção de providências para efetivar o negócio jurídico translativo, implicará no prosseguimento da adjudicação extrajudicial; b) caso opte por impugnação, deverá apresentar por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, e não se manifestando dentro do prazo de 15

(quinze) dias, o silêncio implicará anuência, cabendo ao registrador certificar a ocorrência, fato esse que caracterizará a prova do inadimplemento prevista na lei.

Da impugnação apresentada pelo requerido, o Oficial notificará o requerente através do seu advogado, para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, sendo de extrema importância destacar que será lícito ao oficial, indeferir a impugnação e optar por instaurar conciliação e mediação.

Para fins de conclusão, segue o quadro abaixo:



Ao final das diligências, não restando dúvidas ao Oficial, do direito invocado pelo requerente, ou não havendo impugnação, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial terá o prazo de 10 (dez) dias, para deferir o pedido, em nota fundamentada. Após o deferimento do pedido, o oficial notificará o requerente para recolhimento do ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis). Do adimplemento do Imposto, o Oficial emitirá uma nota fundamentada de deferimento ao processo e procederá o registro da adjudicação compulsória, concluindo assim o procedimento e efetivando o direito do promitente comprador.

## **5. DOS DESAFIOS QUANTO AO PROCEDIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

Em que pese ser ACE, alternativa mais célere e menos onerosa do que a via judicial para materializar e regularizar a propriedade imobiliária, faz-se necessário apontar alguns dos desafios a serem enfrentados para a sua concretização. Tais empasses, se encontram previstos

do provimento 150/2023, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que também cuidou de estabelecer medidas que deverão ser adotados pelo Oficial de Registro e pelo requerente, quando do enfrentamento. Senão, vejamos:

#### 5.1. Da existência de ônus e gravames inscritos na matrícula

Um dos primeiros desafios acerca do procedimento para a efetivação da adjudicação compulsória extrajudicial, deverá ser enfrentado pelo Oficial do cartório em que se encontra localizado o imóvel, no quanto corresponde a averiguação de ônus e gravames existentes. Isso porque, atendendo ao princípio da disponibilidade previsto pelo art. 1.228, do Código Civil, deverá o Oficial, verificar a disponibilidade do imóvel objeto da adjudicação e analisar os direitos de terceiros inscritos na matrícula, vez que, por se tratar a ACE, de modo de aquisição derivada da propriedade, haverá para o novo proprietário, a transferência imediata dos vícios que anteriormente a inquinavam.

Notando-se a existência de ônus ou gravames recaídos sobre o imóvel, caberá ao Oficial, proceder a uma análise minuciosa da espécie, já que a norma civil prevê que certos ônus e gravames, quando não forem capazes de interferir na disposição voluntária da propriedade, não terão o condão de obstar a própria adjudicação. Por seu turno, nos casos em que o imóvel possui gravames, averbações ou noticiais de ordem judicial, deverá o Oficial dar ciência ao Juízo responsável pela ordem, para que este tome as medidas necessárias e se manifeste, dentro do prazo de 15 dias.

Cumprido, por conseguinte, fazer ressalvas quanto as hipotecas cedulares, as quais exigirão a anuência do credor para o registro da transferência da propriedade, já os imóveis alienados fiduciariamente não podem ser transferidos sem a participação do credor fiduciário, conforme normatização própria. Ademais, se o imóvel estiver gravado com alienação fiduciária, penhora em favor da União, ou com cláusula de inalienabilidade vigente ou ordem de indisponibilidade, não poderá o Oficial dar continuidade ao processo, até que cancelamento da respectiva restrição, relevando-se a complexidade da atividade.

## 5.2. Da complexidade documental

O processo ligado a adjudicação compulsória extrajudicial, exige a apresentação de uma série de documentos, como já mencionado em tópico anterior, cuja responsabilidade pela apresentação, é do requerente.

Os documentos apresentados devem estar em bom estado de conservação, atualizados e válidos, para evitar a recusa do pedido pelo Registrador. Ocorre que:

## 5.3. Do desconhecimento do procedimento

A ACE, por sua recente normatização, ainda é desconhecida pela maioria das pessoas, assim como grande parte dos procedimentos que podem ser realizados pela via extrajudicial (não usufruindo dos benefícios proporcionados pela celeridade dos procedimentos cartorários).

Por sua vez, dentre a diminuta parcela que tem acesso aos cartórios, há aqueles que ainda não se sentem juridicamente seguros acerca das transações e acabam optando pelo ajuizamento de ações judiciais.

## 5.4. Da prova do inadimplemento

Outro ponto importante a ser enfrentado, é nos casos em que o requerente não dispõe da prova de quitação formalizada. É sabido que da ata notarial, deverá constar a prova do pagamento do respectivo preço, atestando assim a quitação do negócio jurídico.

Nesse sentido, Paiva (2023) sustenta que, o requerente poderá então, apresentar declaração de imposto de Renda, mensagens de e-mails, WhatsApp, extratos bancários. Esses documentos deverão ser analisados pelo Tabelião, que com base neles poderá atestar, ou não, a quitação.

O requerente poderá também, invocar a possibilidade de dispensa da prova de quitação do imóvel objeto da adjudicação, caso em que ele terá que demonstrar que a cobrança do preço foi atingida pela prescrição prevista nos artigos 189, 205, 206 do Código Civil.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O artigo produzido, teve como objetivo refletir sobre o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial, à luz do artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) alterada pela Lei nº 14.382/22 – um avanço legislativo significativo voltado para a simplificação do processo de transferência de imóveis. Tal mudança legislativa, permitiu, como explanado, o processamento extrajudicial da adjudicação de imóveis, o qual era anteriormente restrito a via judicial, ofertando, assim, uma alternativa mais célere, eficiente e econômica à comunidade.

Coube, nesse contexto, também promover a desmistificação do procedimento da adjudicação compulsória nos cartórios, esclarecendo as fases do processo – desde a lavratura da ata notarial até seu desdobramento no registro de imóveis –, analisando suas implicações jurídicas e práticas, demonstrando como a escolha pela via extrajudicial se apresenta como uma opção menos onerosa e mais célere, e menos burocrática, quando comparada com o processo judicial.

Diante do exposto, foi também possível identificar que a adjudicação compulsória extrajudicial, se apresenta como mais um mecanismo de regularização da propriedade imobiliária, sem a intervenção do Poder Judiciário, promovendo a desburocratização do sistema e fomentando a desjudicialização, sem deixar de garantir a segurança jurídica das transferências imobiliárias.

## REFERÊNCIAS

**BRASIL. Constituição (1988).** Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília. 1988. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em 07 de junho. 2024.

**BRASIL. Lei 14.406, de 10 de janeiro de 2022.** Institui o Código Civil. Brasília. 2022. Disponível [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) Acesso em 24 de março.2024.

**BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília. 2015. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm) Acesso em 24 de março.2024.

**BRASIL. Lei 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP). 2022. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm) . Acesso em 15 de maio.2024.

**BRASIL. Lei 6.105, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e da outras providências. 1973. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em 15 de maio.2024.

**BRASIL. Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art 236 da Constituição, dispondo sobre os serviços notarias e de registros (Lei dos Cartórios). 1994. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm) . Acesso em 02 de maio.2024.

**CNJ. Provimento nº 149 do CNJ,** Brasília, 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Disponível em <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243> . Acesso em 02 de maio.2024.

**CNJ. Provimento nº 150 do CNJ,** Brasília, 11 de setembro de 2023. Estabelece 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. Disponível em <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em 02 de maio.2024.

GOMES, Maria Clara, **Adjudicação Compulsória Extrajudicial.** Conjur.com.br, 2023, disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-fev-23/maria-clara-gomes-adjudicacaocompulsoriaextrajudicial/#:~:text=Isso%20posto%2C%20a%20adjudica%C3%A7%C3%A3o%20compuls%C3%B3ria,a%20documenta%C3%A7%C3%A3o%20exigida%20em%20lei>. Acesso em 23 demarço.2024.

OLIVEIRA, Carlos Elias, TARTUCE, Flávio, **Lei do Sistema Eletrônico de Registro Públicos,** 1º edição, Editora Forense, 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis.** CNB/BA, 2023. Disponível em

<https://cnbba.org.br/2023/01/19/procedimento-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-no-registro-de-imoveis/>. Acesso em 02 de maio.2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Regulamentação da Adjudicação Compulsória Extrajudicial pelo CNJ de acordo com o provimento nº 150/2023, incorporado ao provimento 149/2023. Quarto Tabelionato de Notas e Protestos. 2023.** Disponível em <https://www.tabelionatocamargo.com.br/noticias/2023/regulamentacao-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-pelo-cnj-de-acordo-com-o-provimento-no-150-2023-incorporado-ao-provimento-no-149-2023-por-joao-pedro-lamana-paiva>. Acesso em 02 de maio.2024.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de Registro Públicos e Direito Notarial**, 5º edição, Editora JusPODIVM, 2023.

RODRIGUES, Felipe Leonardo. Ata Notarial “Os procedimentos básicos da sua lavratura. Técnica de redação – o coração deste precioso instrumento notarial”, **Notariado.org.br**, disponível em <https://www.notariado.org.br/ata-notarial/>. Acesso em 16/04/2024.

SCHREIBER, Anderson, TARTUCE, Flávio, MELO, Marcos Aurelio Bezerra, DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado – Doutrina e Jurisprudência**, 3º edição, Editora Forense, 2021.

**Súmula N° 239 STJ.** Brasília, 30 ago. 2000. Disponível em: [https://www.coad.com.br/busca/detalhe\\_16/2085/Sumulas\\_e\\_enunciados](https://www.coad.com.br/busca/detalhe_16/2085/Sumulas_e_enunciados). Acesso em 24 de março.2024