

**UNIVERSIDADE DE ARARAQUARA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO DE CONFLITOS**

KATYANE CERVI ABBUD

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: PROTOCOLO PARA
GESTÃO DE CONFLITOS CONTRATUAIS E A PREVENÇÃO DA
JUDICIALIZAÇÃO NOS CARTÓRIOS**

**ARARAQUARA - SP
2024**

KATYANE CERVI ABBUD

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: PROTOCOLO PARA
GESTÃO DE CONFLITOS CONTRATUAIS E A PREVENÇÃO DA
JUDICIALIZAÇÃO NOS CARTÓRIOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito, curso de Mestrado Profissional, da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Direito.

Linha de pesquisa: Poder judiciário e Gestão de Conflito ou Desjudicialização e Modelos de Solução de Conflitos

Orientadora: Prof. Dra. Carla Abrantkoski Rister

Co-orientador: Prof(a) Dr(a). Geralda Cristina Ramalheiro.

ARARAQUARA – SP
2024

FICHA CATALOGRÁFICA

A115a Abbud, Katyane Cervi

Adjudicação compulsória extrajudicial: protocolo para gestão de conflitos contratuais e a prevenção da judicialização nos cartórios/ Katyane Cervi Abbud. – Araraquara: Universidade de Araraquara, 2024.

85f.

Dissertação (Mestrado)- Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de Conflitos - Universidade de Araraquara-UNIARA

Linha de Pesquisa: Poder judiciário e gestão de conflitos ou desjudicialização e modelos de solução de conflitos

Orientador: Profa. Dra. Carla Abrantkoski Rister

Co-Orientador: Profa. Dra. Geralda Cristina Ramalheiro

1. Poder judiciário. 2. Adjudicação compulsória. 3. Gestão de conflitos. 4. Judicialização de demandas contratuais. 5. Cartórios como alternativas à resolução de disputas. I. Título.

CDU 340

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: PROTOCOLO PARA
GESTÃO DE CONFLITOS CONTRATUAIS E A PREVENÇÃO DA
JUDICIALIZAÇÃO NOS CARTÓRIOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito, curso de Mestrado Profissional em Direito e Gestão de Conflito da Universidade de Araraquara - UNARA, como requisito para obtenção do título de Mestre em Direito.

Linhas de pesquisa: Poder Judiciário e Gestão de Conflito ou Desjudicialização e Mecanismos de Solução de Conflitos

Orientadora: Prof. Dra. Carla Abrantkoski Rizer

Co-orientador: Prof(a) Dr(a) Genilda Cristina Ramalhein.

Data da defesa de Mestrado: 08/03/2024

Membros componentes da Banca Examinadora:

Presidente e Orientador: Prof. Dra. Carla Abrantkoski Rizer
Universidade de Araraquara

Membro Titular: Prof. Dr. Edmundo Alves de Oliveira
Universidade de Araraquara

Membro Titular: Dr. José Eduardo Mello
Universidade de Araraquara

RESUMO

A presente dissertação tem como tema central a relação entre o Poder Judiciário e a gestão de conflitos, mais especificamente, a investigação da adjudicação compulsória, no sentido de gerar um protocolo prático de implantação nas serventias de justiça - como alternativa à judicialização de demandas contratuais não cumpridas. O objetivo focal da pesquisa, portanto, é analisar a viabilidade e eficácia deste meio alternativo como forma de 'desjudicialização' no sistema brasileiro. A investigação busca também entender como a adoção de referido protocolo pode contribuir para a gestão de conflitos contratuais, e, logicamente, prevenir a sobrecarga do Poder Judiciário. Como objetivos específicos, inclui-se a análise da legislação vigente e suas mais recentes alterações na matéria, investigando-se as características e requisitos de implantação da adjudicação compulsória perante os Cartórios; com base nesta avaliação, entender de forma aprofundada os benefícios e desafios deste novo mecanismo de Justiça será de ordem, utilizando-se no processo de experiências práticas pautadas em entrevistas. A pesquisa, assim, busca contribuir com uma abordagem detalhada sobre a implantação da adjudicação compulsória extrajudicial, fornecendo subsídios teóricos e práticos para aprimorar a gestão de conflitos na área jurídica e desobstruir o sistema judicial. Logo, a proposta de produto técnico é de um procedimento operacional padrão, contemplando soluções práticas à implantação da extrajudicialização do processo. Com tais premissas, entende-se que a dissertação contribuiu para aprimorar a gestão de conflitos e possibilitar uma Justiça mais eficiente e acessível a todos.

Palavras – chave: Poder Judiciário; Adjudicação compulsória; Gestão de conflitos; Judicialização de demandas contratuais; Cartórios como alternativa à resolução de disputas.

ABSTRACT

This dissertation has as its central theme the relationship between the Judiciary system and conflict management, more specifically, the investigation of compulsory adjudication as new processus, to contemplate a protocol for implementation in the general practice - as an alternative to the judicialization of contractual demands not fulfilled. The focal objective of the research, therefore, is to analyze the viability and effectiveness of this alternative means as a form of 'dejudicialization' in the Brazilian system. The investigation also seeks to understand how the adoption of this protocol can contribute to the management of contractual conflicts, and, logically, prevent the overload of the Judiciary. Specific objectives include the analysis of current legislation and its most recent changes in the matter, investigating the characteristics and requirements for implementing compulsory adjudication before the Notary's Offices; Based on this assessment, an in-depth understanding of the benefits and challenges of this new Justice mechanism will be essential, using practical experiences based on interviews in the process. The research, therefore, seeks to contribute with a detailed approach to the implementation of extrajudicial compulsory adjudication, providing theoretical and practical support to improve conflict management in the legal area and unblock the judicial system. Therefore, the technical product proposal is a standard operating procedure, contemplating practical solutions to the implementation of the extrajudicialization of the process. With these premises, it is understood that the dissertation contributed to improving conflict management and enabling more efficient and accessible Justice for all.

Keywords: Judiciary; Compulsory adjudication; Conflict management; Judicialization of contractual demands; Notary offices as an alternative dispute resolution.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	7
2.	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	11
2.1	O ato, o fato, e o negócio jurídico.....	11
2.2	Obrigações e contratos.....	12
2.2.1	A formação dos contratos.....	15
2.2.1.1	Contratos imobiliários.....	16
2.3	Poder Judiciário e gestão de conflitos.....	19
2.3.1	Judicialização excessiva de demandas.....	22
2.3.2	Alternativas para a resolução de conflitos contratuais.....	23
2.4	A adjudicação compulsória extrajudicial.....	25
2.5	Das alterações trazidas pelo CPC/15.....	28
2.6	Do procedimento no âmbito extrajudicial: comparação com a usucapião extrajudicial.....	31
2.6.1	A ata notarial como meio de prova.....	34
2.6.2	Outros meios procedimentais admitidos em procedimentos extrajudiciais....	37
2.7	Da experiência das serventias na atuação extrajudicial.....	40
2.7.1	Da mediação e conciliação nas serventias extrajudiciais.....	42
3.	METODOLOGIA.....	45
4.	DISCUSSÕES E RESULTADOS.....	46
4.1	Análise da legislação e jurisprudência sobre adjudicação compulsória..	46
4.1.1	Evolução da legislação sobre adjudicação compulsória.....	46
4.1.2	A adjudicação compulsória segundo a doutrina e a jurisprudência brasileira	51
4.1.2.1	Os divergentes entendimentos quanto ao direito real conferido ao promitente comprador.....	54
4.2	Possíveis procedimentos e requisitos para a adjudicação compulsória em cartório.....	58
4.3	Cenário atual na prática dos cartórios: resultado das entrevistas.....	64
5.	PROPOSTA DE PROCEDIMENTO OPERACIONAL PADRÃO.....	68
5.1	Propostas adicionais.....	72
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	74
	REFERÊNCIAS.....	76

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho se propõe, em seu tema central, investigar a relação entre o Poder Judiciário e a gestão de conflitos, focando mais especificamente na construção, eficácia e viabilidade de um protocolo para a implantação da adjudicação compulsória nos Cartórios enquanto alternativa à judicialização de demandas contratuais não cumpridas.

Para melhor entender estes objetivos, é preciso avaliar a adjudicação compulsória como mecanismo jurídico que permite a transferência da propriedade de um bem, através do cumprimento de obrigações contratuais (em especial, a quitação), diretamente pelos cartórios, sem a necessidade de intervenção judicial. Com a exclusão de atuação, ou, ao menos, com apenas procedimentos aclaratórios pelo Poder Público, subentende-se que este mecanismo é fundamental para aumentar a autonomia das partes. Logicamente, é também consequência a redução da carga processual, existente hoje em dia em razão de um vasto excesso de judicialização – como prática fomentada por muito tempo na práxis jurídica.

Considerando tais premissas, é imperiosa a exploração da aplicação deste instrumento nos Cartórios como alternativa eficiente e ágil para a resolução de conflitos contratuais, e que reduz ou previne o dito congestionamento do sistema judicial - essencial para a efetividade do Direito (*latu sensu*).

No mesmo passo, é importante pontuar que embora a adjudicação compulsória não seja um procedimento novo, é, entretanto, um procedimento que não é muito utilizado por desconhecimento, lacunas legais, ou até mesmo compreensão do jurisdicionado sobre tal possibilidade legal.

Neste sentido, esta pesquisa aplicada consiste em investigar e auxiliar na construção da implantação da adjudicação compulsória nas Serventias de Justiça. Afinal, apenas a ideia da adjudicação não é suficiente para implementar esta solução de praticidade. A questão é como a adoção de um protocolo de adjudicação compulsória nos cartórios pode contribuir para a gestão de conflitos contratuais e prevenir referida sobrecarga do Poder Judiciário?

A intenção, portanto, é de encontrar uma solução a este questionamento.

Infere-se, logo, que esta pesquisa é de suma importância e apresenta uma contribuição significativa, por diversas razões construídas pela técnica necessária e fundamentadas em fatos específicos. Para assim proceder na construção do trabalho – cada fato motivador mencionado será avaliado.

A primeira destas razões encontra-se na já citada sobrecarga do Poder Judiciário. Atualmente, este enfrenta um alto volume de processos, resultando em morosidade na resolução

de litígios contratuais. Como segundo fato elementar, vê-se uma demanda legítima da Sociedade por eficiência e agilidade na resolução de conflitos contratuais – o que não tem sido atendido pelo Poder Público, na sua capacidade de decidir o direito.

Por fim, a última justificativa encontra-se na constante busca por economia de recursos e tempo, em prol dos pontos anteriormente citados. Nota-se que a judicialização de demandas contratuais se utiliza de muitos recursos financeiros e tempo das partes envolvidas, inclusive do próprio Poder Judiciário. Ao evitar a judicialização por meio da adjudicação compulsória nos cartórios (ou até mesmo outros mecanismos similares), é possível reduzir custos processuais e acelerar soluções, trazendo benefícios econômicos e sociais num todo.

Em complemento, assevera-se a relevância social, também, do tema. Trata-se de demandas atuais em matéria de justiça social, almejando criar mecanismos atuais mais eficientes e acessíveis a todos, e não apenas alguns. A adoção da adjudicação compulsória nos cartórios – em consequência – se traduz como alternativa à judicialização em consonância com a busca por uma justiça mais célere, acessível e efetiva, e por consequência, uma sociedade mais justa.

Ademais, o presente trabalho preenche uma lacuna na literatura científica existente, fornecendo uma abordagem mais aprofundada sobre a implantação da adjudicação compulsória como um protocolo para gestão de litígios extrajudiciais. Os resultados obtidos poderão enriquecer o debate acadêmico e fornecer subsídios para a melhoria dos sistemas de resolução de disputas, especialmente em matéria contratual.

Em suma, esta investigação é, portanto, relevante e oportuna, considerando os desafios de superlotação de demandas enfrentados pelo Judiciário e a proposta por soluções.

Em sincronia com o objetivo geral, serão também objetos deste trabalho:

- a) Investigar a legislação e doutrina atual, relacionada à gestão de conflitos extrajudiciais, e seu formato mais viável;
- b) Analisar a legislação vigente, inclusive sobre a adjudicação compulsória e sua aplicabilidade nos casos de demandas contratuais não cumpridas;
- c) Investigar as características e requisitos importantes para a implementação da adjudicação compulsória nos cartórios, considerando aspectos jurídicos, administrativos e operacionais;
- d) Identificar os benefícios e desafios potenciais da adoção da adjudicação compulsória nos cartórios, tanto para as partes envolvidas nos contratos como para o sistema judicial como um todo;
- e) Avaliar experiências práticas nas serventias;

f) Propor ou consolidar um protocolo de implantação da adjudicação compulsória, com base nas premissas anteriores, contemplando etapas, procedimentos, responsabilidades e garantias legais necessárias para assegurar sua eficácia e legalidade.

Com base nestes elementos, pretende-se investigar, de forma abrangente e fundamentada a problemática apresentada, de forma viável e eficaz, trazendo subsídios teóricos e práticos para aprimorar a gestão de conflitos na área jurídica e contribuir para a desobstrução do sistema judicial.

Para alcançar esse objetivo, a dissertação será estruturada em diferentes seções, cada uma com seu próprio propósito e contribuição para a investigação.

Nota-se que ao longo da dissertação, será propiciada uma análise completa e sistemática sobre a relação entre o Poder Judiciário e a gestão de conflitos, em especial correlata a contratos, com ênfase na adjudicação compulsória nos cartórios e demais serventias de Justiça - de forma lógica e sequencial.

Através da análise da fundamentação teórica, será evidenciado um panorama abrangente sobre a judicialização de demandas contratuais, bem como às diferentes alternativas existentes para a resolução de conflitos em matéria de direito civil contratual. Além disso, serão explorados aspectos específicos, como a formação dos contratos e alguns tipos de contratos, mais comuns em solução de conflitos, ampliando o entendimento do tema em estudo.

A avaliação dedicada à experiência das serventias extrajudiciais trará informações relevantes sobre a atuação dessas instituições, destacando o papel das atas notariais, do inventário e da mediação e conciliação na resolução de conflitos. Essa análise proporcionará uma compreensão mais ampla das possibilidades existentes além do âmbito judicial tradicional.

Na sequência, em se tratando de metodologia, apresentar-se-ão estratégias adotadas para a coleta e análise de dados. Esse detalhamento permitirá compreensão da abordagem adotada, garantindo a transparência e confiabilidade dos resultados apresentados.

Logo, a seção de resultados e discussões apresentará uma análise aprofundada da legislação e jurisprudência relacionadas à adjudicação compulsória, comparando-a com a práxis atual.

Além disso, serão exploradas as características e requisitos necessários para a implantação desse protocolo, culminando na apresentação de uma proposta concreta para sua concretização, ou, a depender dos resultados coletados, convalidando a prática em curso.

Por fim, na seção de considerações finais, delimitará as conclusões e recomendações resultantes da pesquisa, abrangendo aspectos como benefícios e desafios da adoção da

adjudicação compulsória nos cartórios, orientações práticas para os envolvidos e considerações éticas e legais.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para uma perfeita compreensão deste trabalho, é elementar apontar algumas noções de direito civil. Um destes se refere ao “negócio jurídico”, que no seu conceito teórico não pode ser confundido com suas literais palavras “negócio” e “jurídico”, envolvendo uma dimensão muito mais complexa. Neste sentido, é preciso entender a diferença entre “negócio”, “fato” e “ato”, bem como a palavra “jurídico” em conjunto com estes termos, em contexto com o direito das obrigações, o que permitirá melhor aprofundar o seu conceito de formação ou extinção.

2.1 O ato, o fato e o negócio jurídico

O “fato jurídico” pode ser qualificado em *strictu sensu* ou *latu sensu*: a primeira espécie pode ser definida como um ato realizado no plano físico, e apto a produzir efeitos jurídicos, destacando-se que nem todo fato existente no plano real terá efeitos no plano legal.

Têm-se, ainda, dois tipos decorrentes do conceito anterior: são qualificados como “atos” ou “fatos humanos”, pois derivam da atividade do homem na realidade, não se limitando à ficção jurídica (GONÇALVES, 2012). Os fatos jurídicos em sentido estrito são àqueles que podem ser qualificados como “fatos naturais”, ordinários ou extraordinários, que são oriundos de elementos alheios à vontade do homem.

Outrossim, e de modo sintético, o “fato” jurídico é aquele que tem por origem um elemento concreto e que segue o ciclo natural de criação, desenvolvimento e extinção de determinada situação com efeitos no plano do direito, ou como bem explanado por Lotufo, é tão somente ‘inserido em uma estrutura normativa’” (GONÇALVES, 2012).

Em nota, no entendimento da mesma doutrina, destaca-se ainda outra subdivisão para os fatos jurídicos *latu sensu*, que podem ser qualificados em lícitos ou ilícitos, como se vê, por exemplo, da leitura dos artigos 186 e 927 do Código Civil (GONÇALVES, 2012).

Portanto “fato” ou “ato” jurídico são expressões que usualmente costumam ser confundidas, pois em realidade o “ato” é espécie do gênero “fato” jurídico, que resulte em efeitos de Direito, ou uma determinação do ordenamento (comando jurídico) (MELLO, 2009).

Na dimensão do “ato” jurídico, dos quais podem se depreender “fatos” jurídicos, inserem-se, portanto, os “negócios”, também jurídicos.

O negócio jurídico pode ser definido por Goedert (2014) e Lisboa (2004), como todo evento decorrente também da ação humana, consubstanciada em um conjunto de fatores dependentes e dispostos pelas partes envolvidas de forma organizada, seja por tempo, espaço,

observando uma lógica pré-definida para obtenção de um resultado igualmente definido ou passível de definição. Do mesmo modo, para Gonçalves (2012), *in verbis*: “A expressão ‘negócio jurídico’ não é empregada no Código Civil no sentido comum de operação ou transação comercial, mas como uma das espécies em que se subdividem os atos jurídicos lícitos”.

E considerando a essencialidade do tema para esta pesquisa, Lotufo (2016) leciona que muitos doutrinadores e operadores do direito confundem os termos “atos” e “negócios” jurídicos, em razão da exígua natureza entre ambos os conceitos.

Portanto, infere-se que o negócio jurídico, em realidade, decorre de um ato de vontade do sujeito, e insere-se, principalmente, no contexto do direito privado, devendo se revestir das formalidades inseridas nos comandos legais contidos no ordenamento jurídico, especialmente no Código Civil.

Entretanto, é salutar perceber, que os negócios jurídicos têm como núcleo elementar a expressão de vontade dos agentes a fim de produção de efeitos no plano do Direito, tornando-se, portanto, espécie do gênero fato jurídico. Para Lotufo (2016), o negócio jurídico, é o meio para a realização da autonomia privada, ou seja, a atividade criadora, modificadora ou extintora de relações jurídicas entre particulares - e, portanto, o pressuposto e causa geradora de relações jurídicas, abstratamente e genericamente admitidas pelas normas do ordenamento.

Ademais, assim como nas normas jurídicas, sentenças e nos atos administrativos em que se pressupõe que os órgãos que os emanam têm a legitimidade para produzi-los vinculando terceiros, no negócio jurídico é mister haver *norma* preexistente, admitindo ao sujeito dar conteúdo à hipótese de incidência, tornando existente relação jurídica entre sujeitos determinados, ou determináveis, o que era mera possibilidade prevista no sistema abstrata e genericamente (LOTUFO, 2016).

Portanto, na concepção deste instituto jurídico, além da expressão e autonomia da vontade, a previsibilidade do ato empírico no Direito, tornando-o “negócio jurídico”, necessariamente, contempla um fato jurídico lícito, postulado em normas. É imprescindível, ainda, que haja propósito negocial, que permita aquisição, revogação, conservação ou alteração de direitos sobre determinada situação prevista em lei.

2.2 Obrigações e contratos

No ordenamento jurídico brasileiro, o negócio jurídico, basilar para a perfeita compreensão das relações de direito imobiliário – enfoque deste trabalho - encontra previsão

nos artigos contidos no livro III, título I, do Código Civil Brasileiro de 2002 (ou “CC/02” – BRASIL, 2002).

Neste mesmo contexto, inserem-se as noções jurídicas de “obrigação” e “contrato”, também essenciais na cognição da nova sistemática da lei do distrato, e imprescindíveis ao Direito Privado.

A obrigação é relação jurídica, negocial, e tem previsão nos artigos 233 a 420 do CC/02, sendo abrangida por um específico título do *códex*. Segundo Tartuce (2015), “a obrigação pode ser definida como a relação jurídica transitória, existente entre um sujeito ativo, denominado credor, e outro sujeito passivo, o devedor, e cujo objeto consiste em uma prestação situada no âmbito dos direitos pessoais, positiva ou negativa”.

Dessa forma, a estrita pertinência com o Direito patrimonial, a obrigação pode repercutir nesta esfera tanto em relação ao credor como devedor, sendo subdividida por três principais elementares: o caráter subjetivo, representado pelas partes; o objetivo, consistindo na obrigação; e imaterial, caracterizado pelo “vínculo abstrato postulado pelo Direito” (TARTUCE, 2015).

Ainda, na parte subjetiva, vê-se claramente a criação de polos opostos, adjetivando sujeitos em “credores” e outros em “devedores” a depender do liame que os une; e a possibilidade, no plano objetivo, como estabelece os artigos 233, 243, 247 e 250, do Código Civil, deve distinguir as obrigações em “dar”, “fazer” ou “não fazer”, clássico conceito trazido pelo Direito Civil (BRASIL, 2002).

O resultado jurídico que mais define o vínculo obrigacional, pode assim ser sintetizado, através da leitura do artigo 391 do Código Civil: “Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor” (BRASIL, 2002). Trata-se da regra geral de responsabilidade civil do devedor.

Conforme Gonçalves (2012), são classificados os negócios jurídicos como: (1) unilaterais, bilaterais ou plurilaterais, quanto ao número de vontades que irão aperfeiçoar o trato; (2) gratuitos, onerosos, neutros e bifrontes, em razão dos resultados sobre o patrimônio dos envolvidos; (3) *inter vivos* e *mortis causa*, diante do estado da pessoa no ato jurídico e a produção de seus efeitos; (4) principais e acessórios, quando de seu modo de existir; (5) solenes ou informais, quando se exige determinado rito ao seu aperfeiçoamento; (6) simples, complexos ou coligados, a depender do número de atos que irão constitui-los; (7) dispositivos e obrigacionais, quanto aos seus efeitos modificativos; e por fim, (8) fiduciários ou simulados, diante do modo de obtenção de seu resultado.

Os negócios jurídicos ainda devem ser interpretados e orientados segundo suas fontes, sendo primordialmente constituídos em estrita observância aos critérios legais pertinentes, como por exemplo, a forma que deve ser solene em razão da natureza dos atos jurídicos que os constituíram. Em alguns casos, inclusive, o negócio jurídico pode ser desconstituído se ausente alguns de seus pressupostos de validade, a exemplo do consentimento ou da prova de capacidade.

Assim sendo, os princípios que majoritariamente norteiam os vínculos obrigacionais e negócios jurídicos são os da autonomia da vontade, da boa-fé (que se presume, e é, portanto, dita “objetiva”, em razão do artigo 422 do CC/02) e da função social dos contratos (DINIZ, 2003; BRASIL, 2002).

Para Tartuce (2017), o contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial – em consonância com a definição dos negócios jurídicos ditos “puros”.

Logo, os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções públicas ou particulares que possam ser criadas pelo acordo de vontades de dois ou mais indivíduos, com objeto lícito, determinado ou determinável, e forma prescrita ou não defesa em lei – o que se infere da leitura do Código Civil (BRASIL, 2002).

No mesmo sentido, defende Venosa (2013) que por se tratar de um instrumento de enorme abrangência, os contratos podem ser qualificados e quantificados de inúmeras formas, desde que respeitados os princípios inerentes ao ato obrigacional, e as previsões legais sobre a matéria de seu conteúdo.

Entretanto, o contrato é ato jurídico, *latu sensu*, que envolve mais de um sujeito de direito, e que produz efeitos patrimoniais entre as partes envolvidas: seu conteúdo deve ser lícito e traduzir a real vontade dos contratantes, que devem ser plenamente capazes no momento de assumir o vínculo – como visto anteriormente.

Não menos relevante ao mencionar uma característica essencial inerente aos contratos: a incidência do princípio da força vinculante deste tipo de instrumento, ou *pacta sunt servanda*.

Este é o famoso e basilar elemento de supremacia do interesse comum às partes, sendo traço marcante neste tipo de vínculo, pois obriga os contratantes ao cumprimento do prévio acordo, nos limites legais, considerado como força de lei *inter partes* (DINIZ, 2014). Ademais, é fonte principal de direito obrigacional, assim como é a legislação e os atos lícitos em geral; e como já salientado, deve-se atentar à função social de seu conteúdo (art. 421 do CC/02; BRASIL, 2002); e, portanto, aos seus impactos na observância do interesse social do negócio.

Nesta ótica civilista é que se deve inserir o contrato de compra e venda, seja esta imobiliária ou não, enquanto negócio jurídico, e posteriormente, como ato/fato jurídico. É nesta ótica que o conceito de “adjudicação compulsória” é contemplado, como será visto mais adiante, e de suma relevância para o presente estudo.

2.2.1 A Formação dos Contratos

Aprofundando o tema, acerca da consolidação de obrigações em contrato, segundo Assis Neto, Jesus e Melo (2017) e Tartuce (2017), as fases imprescindíveis na formação dos contratos são a de (a) pontuação; (b) de policitação e (c) do contrato preliminar; com a conclusão ou consolidação do (d) instrumento contratual.

Na primeira etapa, as partes com interesse mútuo e capacidade passam a negociar as condições das obrigações e seu principal objeto, que passarão a concretizar no plano jurídico. Esta fase não encontra previsão na legislação civilista, decorre da vida em comum, ou seja, representa “ato” ou “fato” puro, sem postulação legal ou definição de ilegalidade.

No segundo momento, na fase de policitação ou oblação, um dos sujeitos propõe condições ao outro, a fim de que esse o aceite ou recuse, de modo total e parcial, corrigindo eventuais vícios de vontade (ASSIS NETO; JESUS; MELO, 2017; TARTUCE, 2017). Esta fase já se encontra positivada, nos artigos 427 a 435 do CC/02 (BRASIL, 2002).

A penúltima etapa de formação deste tipo de negócio jurídico, também dita de “preliminar”, se consubstancia na prévia do instrumento final, pela qual se estabelece uma obrigação de formular um pacto final, e não é obrigatória para sua validade. Referida fase de construção de contrato encontra previsão nos artigos 462 a 466 do Código Civil. É formalidade comum para os contratos de compra e venda de bens imóveis de modo genérico, o que será mais adiante abordado.

A última fase é a que torna o negócio jurídico completo. Trata-se da fase de firmamento do contrato definitivo, quando ocorre o choque ou encontro de vontades originário da liberdade contratual ou autonomia privada. A partir de então, o contrato estará aperfeiçoado, gerando todas as suas consequências como, por exemplo, aquelas advindas da responsabilidade civil contratual (TARTUCE, 2017).

Os contratos imobiliários, especificamente – dada a sua relevância para o tema da adjudicação compulsória - adotam uma etapa preliminar e, após serem cumpridas formalidades livremente pactuadas, passam a consolidar um instrumento de modo definitivo, como

consequência. Este tipo de pacto pode gerar responsabilidade civil contratual, conforme previsto nos arts 389 a 393 do CC/02 (BRASIL, 2002).

2.2.1.1 Contratos Imobiliários

Os contratos imobiliários versam, usualmente, sobre os direitos de posse ou propriedade, e apresentam várias formas, a depender do negócio jurídico envolvido. Dentre os principais tipos, têm-se, por exemplo: a compra e venda (art. 481 do CC/02); o contrato de permuta (art. 533 do CC/02); a doação (art. 538 do CC/02); a dação em pagamento (art. 536 do CC/02); dentre inúmeros outros (BRASIL, 2002).

Não muito distante, alguns contratos abordam alguns aspectos da propriedade, dentre os quais, cita-se a locação, o contrato de corretagem, ou ainda, o contrato “*built to suit*”¹, recente figura jurídica no ordenamento brasileiro.

Os contratos imobiliários possuem, em sua vasta maioria, forma definida em lei diante de sua natureza e objeto, e dada a sua função social reconhecida na Carta Maior, a sua existência exige forma que possa ser controlada/fiscalizada pelo Estado. Neste ponto, convém citar que a propriedade, que têm como principal faculdade a de conferir ao seu detentor poder de “usar”, “fruir” e “dispor”, em consonância com o artigo 1.228 do CC/02, também concede ao proprietário a possibilidade de realizar determinados atos jurídicos em apenas uma ou várias destas atribuições (VENOSA, 2002).

A própria Constituição Federal, especialmente no artigo 5º e seus incisos XXII e XXIII, enquadram o direito à propriedade em uma função social, reiterada no artigo 421 do CC/02 que assim aduz: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002) – o mesmo códex define como limitações ao Estado, por sua vez, os princípios de intervenção mínima e excepcionalidade na revisão de pactos contratuais, como se depreende da leitura do parágrafo único do mesmo diploma legal (BRASIL, 2002).

Segundo Venosa (2002), os ditames fundamentais dos direitos de propriedade serão sempre disciplinados na Lei Maior.

A propriedade é tratada de forma diferente em cada região do mundo, com respaldo em cada organização política, social e econômica. No Brasil, dado o reconhecimento da função social da propriedade e suas limitações quanto ao Estado, em termos gerais, pode-se afirmar que, enquanto os direitos pessoais ou obrigacionais são estruturados para satisfazer basicamente às necessidades individuais, os direitos reais buscam o aperfeiçoamento dos estágios políticos,

¹ Em tradução livre: “construído para caber”, ou “construção por encomenda”.

sociais e econômicos, procurando satisfazer necessidades também as coletivas. Por essa razão, a Constituição Federal assegura o direito de propriedade em seu artigo 5º, inciso XXII, mas acrescenta que é necessário assegurar a função social (BRASIL, 1988).

A propriedade tem grande relevância com a garantia fundamental de moradia, que atinge ao metaprincípio de dignidade da pessoa humana, apostado no artigo 1º, inciso III, da Carta Maior, e confirmado na lei cível – como já visto – especialmente na leitura dos artigos 421 e 1.228 e seguintes (BRASIL, 2002). Em razão disto, o legislador, através do Código Civil, entendeu por bem atribuir uma forma solene ao contrato imobiliário, exigindo molde e rito próprio, a fim de consolidar seu controle sobre o direito de propriedade, e assim, permitir, dentre outros mecanismos, que esta cumpra com a sua função social.

E dentre os pactos que envolvem direitos reais sobre bens imóveis, estabelece em especial relevância para o objeto deste estudo: a compra e venda. Este instituto – comum na prática jurídica - está disciplinado em livro próprio no Código Civil, iniciando-se no artigo 481, que assim aduz: “Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro” (BRASIL, 2002).

Tem como principais pressupostos existenciais, a existência de partes, de uma coisa objeto de pacto, usualmente um bem móvel ou imóvel, e o seu respectivo preço, exclusivamente em dinheiro ou correspondente a um equivalente em dinheiro, passível de outro modo de descaracterizado o negócio como “compra e venda” e passar a ter outra denominação. Este tipo de instrumento para o estudo de temas imobiliários, por óbvio, tem como objeto a aquisição da propriedade (plena ou parcial) sobre determinado bem imóvel, que se perfectibiliza com o registro no cartório especializado; uma formalidade imprescindível contida nos artigos 1.245 a 1.247 do Código Civil (BRASIL, 2002). As partes, ainda, devem ser capazes, e em sendo o caso, o cônjuge deverá anuir (conforme artigo 1.647 do CC/02).

Considerando a necessidade de avaliar a redução da carga judiciária, com base em relações contratuais e correlatas à adjudicação compulsória, o estudo concentrará seus esforços neste tipo contratual, especificamente, para alcançar os objetivos propostos.

Para Venosa (2013) a compra e venda caracteriza-se, portanto, como um contrato consensual, que se completa com o consentimento (*vide* convergência de vontades), com efeitos exclusivamente obrigacionais, tornando-se perfeita e acabada mediante definições negociais sobre a coisa e o preço, nos termos do art. 482 do Código Civil (vulgo, *res, pretius, consensus*).

Outro fator característico deste tipo de pacto, no âmbito do direito imobiliário, é de ser usualmente consolidado na *práxis*, determinado em duas fases: através de contrato preliminar (a promessa de compra e venda), e definitivo (compra e venda, com o registro definitivo),

especialmente em razão do alto valor deste tipo de produto. No mesmo passo, não é incomum a utilização da figura da proposta, embora, não seja determinante, conforme os artigos 427, e seguintes, do Código Civil, com especial ênfase no principal elemento assim definido: “A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso” (BRASIL, 2002).

O contrato de compra e venda é bastante utilizado, ainda, para venda de imóveis com construção futura, o que habilita os compradores a poderem adquirir financiamentos bancários com certa antecedência. A promessa de aquisição de propriedade – por sua vez - não prescinde de registro, o que não ocorre com a consolidação do pacto, que se aperfeiçoa com a formalidade.

Assim determina o Código Civil, em seu artigo 463: “Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive” (BRASIL, 2002). Quanto ao parágrafo único do mesmo artigo, há divergência doutrinária acerca de sua aplicação, em razão da existência da Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça (ou “STJ”), que assim declina: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis” (BRASIL, 2000).

Não obstante a contrariedade com a literalidade da lei, não há pacificação sobre o tema, considerando-se na prática que o contrato de compromisso em realidade tem maior eficácia perante terceiros para aquisição de direitos futuros sobre determinado imóvel.

Na compra de bens imóveis, há que se atentar ainda à cláusula de arrependimento. Segundo Assis Neto, Jesus e Melo (2017) é necessário fazer uma reflexão sobre a disposição proibitiva da cláusula de arrependimento. Arreperder-se, sendo isso legalmente permitido (o que é típico dos contratos preliminares), não significa simplesmente romper o negócio sem qualquer consequência; em havendo pagamento por parte do promissário comprador- total ou parcial- o arrependimento do promitente vendedor não pode se desacompanhar da obrigação de restituição dos valores recebidos por aquele que se arrepende.

Por outro lado, é possível que o próprio promissário comprador deseje romper unilateralmente o negócio, por razões diversas. Nesses casos, a jurisprudência lhe reconhece essa prerrogativa, assistindo-lhe, ainda assim, o direito à devolução dos valores pagos, no entanto, com retenção dos valores razoáveis para cobrir as despesas do promitente vendedor (ASSIS NETO; JESUS; MELO, 2017).

O tema é relevante para este trabalho, considerando os objetivos propostos, como será visto mais adiante.

Entretanto, se não houver cláusula de arrependimento, o contrato poderá ser levado à sua constituição definitiva, conforme disposição expressa dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, tornando o pacto irrevogável e irreatável, em tese, entre os sujeitos vinculados (BRASIL, 2002).

Passa-se, portanto, ao segundo tema elementar para esta pesquisa, qual seja, o estudo acerca de conflitos envolvendo contratos, em especial, de natureza imobiliária, e sua correlação com o Poder Judiciário.

2.3 Poder Judiciário e Gestão de Conflitos

Como já visto, a Carta Maior traça dois grandes paralelos em matéria de contratos: a limitação à propriedade, decorrente da função social desta, e o direito fundamental à propriedade, fundamental para a autonomia privada do Direito *latu sensu*. Assim leciona-se da doutrina:

Assim, no plano processual, o correspondente à garantia constitucional de acesso à Justiça vem a ser o interesse de agir, um quesito abstrato e autônomo, bastando-lhe a demonstração da necessidade e utilidade do ajuizamento da demanda, não importando, no plano de admissibilidade da ação, indagações outras, já pertinentes ao mérito da causa. [...]. Destarte, a judicialização das políticas públicas encontraria seu fundamento no primado da supremacia da Constituição, tida como *lei fundamental*. Nessa ordem de idéias, o Judiciário não invadiria o âmbito do Executivo, apenas aplicaria a Constituição, esta sim que é superior a todos os Poderes Estatais, por serem poderes constituídos, ou seja, o Judiciário apenas exerceria sua função, aplicaria a norma (constitucional). (RISTER, 2007).

No mesmo passo, foi possível perceber do parágrafo único do artigo 421 do CC/02, ligado ao mesmo tema, que existem dois limitadores fundamentais no paralelo da intervenção estatal na propriedade privada, constituídos pela prevalência nos contratos do (a) princípio da intervenção estatal mínima nos contratos e (b) a excepcionalidade da revisão contratual (BRASIL, 2002).

Além destes fundamentos, é imprescindível mencionar os mais recentes artigos incluídos pela Lei nº 13.974 de 2019, quanto à forma de intervenção do Estado em relações negociais contratuais – mais especificamente, no artigo 421-A, que infirma que: “Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, [...]” (BRASIL, 2019 – grifou-se).

Ao mesmo passo, o mesmo artigo apresenta três exceções, sendo duas especialmente notáveis na formação do contrato de natureza imobiliária: a primeira destas, é na (a) alocação

de riscos entre as Partes, como lei privada imperativa, ou seja, com força definidora no princípio do *pacta sunt servanda* (art. 421, II, do CC/02, introduzido pela lei nº 13.974 de 2019); e a segunda (b), reiterando o postulado anterior, consolidada a atuação estatal novamente com o verbete de que será “somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada” (BRASIL, 2002; BRASIL, 2019).

Como norteadores da interpretação de contratos, apenas a título indicativo, convém também mencionar o diploma consolidado do CC/02, em seu artigo 422, *in verbis*: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (BRASIL, 2002). A boa-fé é um dos requisitos de manutenção do vínculo, e na sua inexistência, da depender da dinâmica do negócio, é elemento apto a anulá-lo; é o que também se depreende do artigo 423 do mesmo código, em relação à pactos de adesão pura – veja-se: “Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente” (BRASIL, 2002).

Convém notar que embora estes artigos não sejam nucleares ao objetivo proposto desta pesquisa, podem eventualmente surgir em relações imobiliárias sem paridade, especialmente, quando envolvem instituições financeiras ou de grande porte, sem margem de negócio para o adquirente: uma forma muito comum na prática em operações imobiliárias.

Em consequência, e notória a presença do Estado por meio do Poder Judiciário, cuja função precípua é a de determinar o direito, constituído e criado pelo Poder Legislativo, e amparado pelo Poder Executivo – resultado clássico do modelo de Estado construído por Montesquieu, na era do Iluminismo.

Neste sentido, o Poder Judiciário, na sua invasão legal à autonomia privada, tem como principal função a resolução de conflitos, a fim de determinar o direito postulado, como é praxe em países de tradições jurídicas latinas. A postulação para mera declaração de direito no sistema de jurisdição voluntária – ou seja, para mera declaração do direito, sem conflito – seria exceção à esta regra. E como limitação, novamente, o Poder Judiciário deve seguir as normas vigentes no tempo e lugar, construídas pelo Poder Legislativo federal ou fragmentados nos estados e municípios.

No ponto, cita-se:

A presença de um Poder Judiciário forte, na formação de um Estado Democrático de Direito, é essencial para a organização de uma sociedade mais justa e democrática, A função típica do poder judiciário é o exercício da função jurisdicional, que consiste na aplicação da lei ao caso concreto que lhe foi submetido para a resolução de uma lide, possível exceção seja a competência atribuída ao Senado Federal para o julgamento de algumas autoridades pela prática de crime de responsabilidade (ROSA JÚNIOR, 2017).

E ainda, reforçado na lição de Ismail Filho (2016), e Andrade (2019):

Em verdade, no Estado democrático de direito, o interesse público se revela através da observância, pelos poderes constituídos, dos direitos, garantias e princípios consagrados na Constituição e no sistema jurídico como um todo. E assim, toda atividade administrativa do Estado deve ser direcionada à concretude desses mesmos direitos, em cujo ponto de partida deve figurar sempre o princípio da dignidade da pessoa humana.

Neste contexto, e considerando a função do Estado-Juiz nas relações privadas, e não apenas de natureza contratual, não cabe a este apenas a função de dizer o direito, e sim, de também gerenciar o processo judicial para garantir direitos e garantias fundamentais em decorrência da determinação deste direito a uma parte em detrimento de outra.

É nesta dimensão que a gestão de conflito toma duas vertentes em matéria jurídica: na figura da gestão pré-processo ou extra-processo, ou ainda, na gestão *in juditia*.

Magalhães (2020), entende por “conflito”, todo “processo ou estado em que duas ou mais pessoas divergem em razão de metas, interesse ou objetivos individuais, percebido como mutuamente incompatível”. Como consequência lógica, o conflito no âmbito judicial apresenta duas camadas estratégicas, ou seja, na sua concepção antes do litígio (pré-processo), e no seu curso (*in juditia*). No caso do Poder Judiciário, o conflito é avaliado sob nova perspectiva, na lição de Nunes (2014): “Assim, o acesso à justiça, descrito como dever do Estado e direito do cidadão, consagrado como cláusula pétrea [...] é essencial para um sistema jurídico concreto, capaz de eliminar, por meio do direito, os conflitos humanos e as insatisfações sociais” (grifou-se). A mesma Autora, considerando o digno paralelo, indica que a satisfação do conflito de relações privadas pelo Estado é também um método milenar na universalização do acesso à justiça, outro princípio fundamental para os direitos humanos (NUNES, 2014).

Sobre o acesso a justiça, que é paralelo à judicialização de conflitos, é importante citar Lomazini (2022), que indica alguns fatores como importantes no embate: o primeiro destes, nucleares ao estudo em tela, são os fatores custo *versus* tempo na judicialização de demandas; e o segundo na dificuldade de postulação autônoma de pleitos perante o Judiciário – algo fomentado pela percepção de “autoridade judiciária como única capaz de resolver controvérsias, e pelo desconhecimento quanto aos ritos processuais” (LOMAZINI, 2022). O tema será adiante novamente abordado.

Ao mesmo passo, a gestão de conflitos, embora necessária inerentemente em razão da atuação do Poder Judiciário, pela própria proliferação de normas, concebe uma crise igualmente consequencial e lógica, novamente na lição de Nunes (2014):

Com a consolidação do Estado de Direito, isto é, com o positivismo jurídico – regramento de condutas ainda mais delimitadas pelas normas –, surge um novo agravante à atuação do Poder Judiciário, como tudo era objeto de regulação, o aumento de normas foi notório, daí a positividade, entretanto, no intuito de não engessar o alcance legal e a segurança jurídica, as normas passaram a ser mais imprecisas, gerais e abstratas, conseqüentemente, não dando ao cidadão comum seu real entendimento, ficando, assim, este adstrito aos estudiosos e operacionalizadores do direito.

Neste sentido, em matéria contratual, novamente cita-se o artigo 421-A inserido no Código Civil em 2019, que assim aduz: “as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução” (BRASIL, 2019).

A gestão de conflitos, portanto, é visivelmente um paradigma interno e lógico da função do Estado-Juiz, mas também, uma função interpartes: este elemento, portanto, toma uma dimensão crítica tratando-se contratos, imobiliários ou não, na contenção ou prevenção de demandas – o que será visto mais adiante.

2.3.1 Judicialização excessiva de demandas

Para melhor entender a judicialização no Brasil, e sua alta taxa incidental, é necessário fazer um breve comentário acerca do excesso de demandas contenciosas, que geram o impacto significativo na morosidade e na resolução adequada de problemas. Vejamos.

De acordo com Montenegro (2014), um relatório do Conselho Nacional de Justiça (ou “CNJ”) apontaria que para 2014, a Ouvidoria deste órgão “dos 5.070 atendimentos realizados pela Ouvidoria, 2.306 foram relacionados à demora no julgamento de ações judiciais e 98% desse total foram reclamações”. A predominância das reclamações se concentraria na Justiça Estadual, responsável primordialmente pela resolução de litígios contratuais (MONTENEGRO, 2014).

No mesmo sentido, Carvalho Júnior *et al* (2020) levantaria que para o ano de 2018, “80 milhões de processos judiciais em andamento no Brasil e apenas 18.168 magistrados atuantes no país” – representando um grande vão entre a capacidade de julgar do Poder Judiciário, se comparado com a demanda existente por parte da população. Ao mesmo passo, considerando a competência em material contratual, em regra perante a Justiça Estadual e com ingresso perante um Juízo de primeiro grau, Carvalho Júnior *et al* (2020) expressam a mesma preocupação ao afirmar que é evidente “a defasagem da infraestrutura judiciária, a qual carece tanto de magistrados quanto de serventuários, principalmente nos tribunais de

primeira instância”. Neste sentido, encontra-se a grande importância da solução pré-processual, extrajudicial ou voluntária de conflitos, antes de efetivamente ingressar no Poder Judiciário.

Ademais, conforme apurado também por Carvalho Júnior *et al* (2020), o tempo médio para que se solucione um litígio perante o Poder Judiciário, até sua conclusão, é em média de 4 anos e 10 meses: tornando a demanda judicial custosa e morosa, fomentando a necessidade de soluções alternativas.

Salomão, Shuenquener e Costa (2020) complementaríamos tais dados informando que ao menos para o ano de 2020, “Nosso país tem um acervo de cerca de 80 milhões de processos judiciais e uma taxa de congestionamento no Judiciário de cerca de 70%”.

É evidente, portanto, que embora não se trate de um congestionamento do Judiciário exclusivamente em matéria de contratos, muito menos com exclusividade no segmento imobiliário, um esforço comum de todos os operadores do Direito é necessário para a consolidação da efetividade do Direito na prática, especialmente para litígios que versem sobre direitos e deveres fundamentais.

Neste passo, leciona-se que a evolução do acesso ao Poder Judiciário pelo tutelado não se confunde mais, portanto, com o “acesso à justiça”, introduzindo assim o conceito de “justiça” (*latu sensu*) hoje em dia plurifacetado, com a dita “justiça multiportas”, defendendo o “remodelamento da função dos tribunais (...) para se tornarem centros de resolução de disputas” (LOMAZINI, 2022).

Logo, medidas alternativas à litigiosidade excessiva não são apenas imperativas no atual cenário jurídico-social brasileiro, mas como também estimuladas, e dentro deste contexto específico se encontra a adjudicação compulsória, como forma alternativa de solução de conflito.

2.3.2 Alternativas para a Resolução de Conflitos Contratuais

Para Depieri (2020), no final do século XX, os processualistas passaram a se debruçar sobre formas alternativas de composição de litígios em busca da paz social. Diversas leis foram instituídas justamente nesse ambiente de desjudicialização para carrear uma forma de desobstruir os assoberbados tribunais de justiça estaduais.

Enfrentando os números descritos no tópico anterior, a doutrina costuma trazer quatro soluções tradicionais ao litígio judicial, com a consolidações de mecanismos de (a) mediação; (b) conciliação; (c) arbitragem e (d) resolução administrativa de demandas, perante serventias

de Justiça (CARVALHO JÚNIOR *ET AL*, 2020; SALOMÃO; SHUENQUENER; COSTA, 2020).

O conceito de negociação é praticamente literal, envolvendo concessões mútuas para concretização de acordos inter-partes, no sentido de prevenir ou solucionar de forma antecipada litígio, um elemento inclusive fomentado no Código de Processo Civil brasileiro (ou “CPC/15”), especialmente através de seu artigo 139, inciso V, ou do artigo 90, §3º, quanto ao fomento de autocomposição ou da dispensa de custas judiciais em caso de autocomposição antes do trânsito em julgado de sentença, respectivamente (BRASIL, 2015).

Para Carvalho Júnior *et al* (2020), existiria ainda três tipos de negociação: a negociação simples, a negociação multipolos e a negociação coletiva, cujo critério distintivo seria a quantidade de pessoas em cada polo litigioso.

Para os mesmos autores, na arbitragem “[...] se encontra a resolução mais próxima do Judiciário, por conter a figura de um árbitro, o qual detém o poder da decisão. A decisão detém validade de sentença e versa sobre direitos patrimoniais disponíveis” (CARVALHO JÚNIOR *ET AL*, 2020). Esta forma de solução de litígio é inclusive postulada em todo o códex processualista vigente, com diversos mecanismos legais de fomento à prática (BRASIL, 2015).

A mediação e conciliação, igualmente, são práticas altamente fomentadas pelo CPC/15, nos termos de Carvalho Júnior *et al* (2020): “O Conselho Nacional de Justiça vem adotando recomendações e avisos importantes para enfrentar a crise de demandas, já sinalizou para a importância do uso da conciliação e mediação como formas de solução de conflitos”. No mesmo passo, os artigos 334 e seguintes do CPC/15 são categóricos não somente em reconhecer a importância da prática, mas também em criar mecanismos de segurança jurídica para o reconhecimento e homologação do direito e da solução obtida por este meio de solução de conflitos (BRASIL, 2015).

Na lição de Carvalho Júnior *et al* (2020), “As partes chegam a uma conclusão do que seriam mais benéficas para ambas. Embora na mediação haja um terceiro, ele não dará sugestões de soluções, ele atua na construção de um diálogo [...]”. Ao contrário, a conciliação utiliza-se da figura específica do conciliador, em conformidade com os artigos 165 e seguintes do CPC/15 (BRASIL, 2015). Vejamos:

O processo de conciliação é um meio utilizado quando existem situações que tem apenas um conflito, na qual não seja passível de um acordo dentre os litigantes, sendo extinto o litígio, contudo, a figura do conciliador, distintamente do mediador, pode emitir opiniões e apontar alternativas para resolver o litígio de maneira consentida, não havendo hipótese de interpor ação judicial. Vale ressaltar que a conciliação pode ser usada tanto em conflitos judiciais como também na área privada e administrativa (CARVALHO JÚNIOR *ET AL*, 2020).

E no mesmo compasso, consolidando o entendimento acerca destas formas de solução de conflitos:

Portanto, os métodos consensuais auxiliam de forma significativa e eficiente na redução de casos do Poder Judiciário, economizando tempo e recursos, embora tão somente esses não são suficientes para acabar com o congestionamento dos casos judiciais, necessitando alia-los a outros métodos, como a Mediação Digital, para que se atinja esta finalidade de aliviar a carga de processos (CARVALHO JÚNIOR ET AL, 2020).

Logo, entende-se que estes meios de solução são àqueles efetivamente tradicionais em matéria de evolução ao problema, quase todos inclusive de forma direta ou indireta positivados no ordenamento jurídico – todavia, tais métodos não excluem outros, especialmente com os atuais fomentos à digitalização do processo judicial e seu inerente benefício.

Feitas tais considerações, é relevante adentrar o tema da adjudicação compulsória, sendo uma das espécies do gênero “solução administrativa de litígios em serventias”, como será visto a seguir.

2.4 A adjudicação compulsória extrajudicial

A adjudicação compulsória nasceu em três principais diplomas legais, quais sejam: o Decreto Lei nº 58 de 1937, em seu artigo 22; pela Lei nº 649 de 1949 e, posteriormente, pela Lei nº 6.014, de 1973, trazendo também, portanto, um meio de solução tradicional de solução de conflito, especificamente, em matéria de litígio contratual imobiliário.

A adjudicação compulsória, através da via jurisdicional, como se vê, está prevista no ordenamento jurídico há pelo menos 70 anos. No ano de 2021, o Conselho da Justiça Federal, estabeleceu, através do Enunciado nº 136 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios que “é de se fomentar a criação de procedimento extrajudicial visando à materialização de título hábil a ensejar o registro imobiliário para o alcance da propriedade plena em decorrência de contrato preliminar de promessa de compra e venda [...]” (BRASIL, 2021). O mesmo postulado indicaria inclusive, expressamente, a dispensa de utilização da via judicial, fomentando, portanto, a utilização de meios alternativos na efetivação do direito.

O enunciado, se infere, buscou estabelecer a adoção de políticas públicas voltada a evitar a judicialização, tendo em vista as milhões de ações de Adjudicação Compulsória tramitando na via judicial, as quais poderiam ser evitadas se a própria legislação fosse alterada na busca de desburocratização do poder judiciário.

Em matéria de positivação do direito, a adjudicação compulsória está prevista nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil (BRASIL, 2002). Extrai-se dos presentes artigos, que este é o procedimento utilizado para regularizar o registro de um imóvel para o qual se tem o direito real adquirido, mas que, por motivos alheios a vontade do comprador, não mais se possui a documentação necessária exigida em lei para a consolidação forma da propriedade.

Esta também é a lição de Flores (2022), que se posiciona no sentido de que a adjudicação compulsória trata de um tipo de processo que tem por objetivo a obtenção do registro imobiliário na impossibilidade ou demora da outorga da escritura de compra e venda de imóvel, pela qual foi prometida a venda por meio de promessa formal, com relação ao titular do domínio do imóvel. Neste sentido, o procedimento teria tendência a suprir judicialmente esta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado (FLORES, 2022).

Dessa forma, inicialmente, a legislação sobre o tema prevê que o comprador poderá exigir de terceiro, no caso o vendedor, que este lhe transfira a propriedade através da escritura pública de compra e venda, e, em caso negativo, poderá requer do Estado-Juiz que este determine a adjudicação compulsória, ou seja, a consolidação por declaração do direito desta transferência do imóvel por meio do título perante o Registro de Imóveis.

Para Flores (2022) o pedido de adjudicação compulsória será realizado pela via extrajudicial quando o promissário comprador possuir o termo de quitação do negócio jurídico, devendo estender o direito ao promitente vendedor.

Ocorre que, assim como vários instrumentos que vêm sendo criados para desafogar o Poder Judiciário, surgiu como medida de cidadania e dignidade de moradia, além de prevenção/contenção de conflitos, a figura chamada de Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

No entanto, publicada a Lei nº 14.382 de 2022, alterando a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015 de 1973), foram levantadas significativas mudanças para o sistema registral.

Para Hanna (2022), “a Lei ao ser criada tem como finalidade de modernizar e simplificar os procedimentos referente aos registros públicos de atos e negócios jurídicos na desburocratização da compra e venda de imóveis e demais atos extrajudiciais”. Diante de várias atualizações, foi disposto sobre a possibilidade de realização do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicialmente por intermédio do Cartório de Registro de Imóveis, como bem determina o artigo 216-B da referida Lei. Vejamos sua efetiva redação:

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

§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 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 [...].

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. [...]

§3º À vista dos documentos a que se refere o §1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. (BRASIL, 2022 – grifou-se).

Vale ressaltar, que além desses requisitos demonstrados acima, há previsão de outros no Código Civil, quais sejam: (a) a existência de provas da aquisição legítima do imóvel, como o contrato ou a promessa de Compra e Venda, dação em pagamento ou outro, e; (b) a inexistência de previsão do direito de arrependimento no contrato ou ainda; (c) a existência de recusa ou impedimento para obtenção da escritura (BRASIL, 2002).

Ao abordar as questões práticas sobre o procedimento interno da Adjudicação Compulsória no Registro de Imóveis, o Registrador deverá utilizar - além das regras estabelecidas na Lei de Registros Públicos e nas Normas Extrajudiciais - o Código Civil e o Código de Processo Civil de forma subsidiária (BRASIL, 2022).

A tramitação interna inicia com o pedido do promitente comprador ou qualquer de seus cessionários, todos representados por advogado, após o protocolo junto ao Registro de Imóveis, contendo o pedido de notificação extrajudicial, a qual deve ser dirigida a quem deve outorgar a escritura pública conforme as regras estabelecidas em lei. Segundo Rocha (2022,) o sistema registral deve estabelecer regras formais claras e objetivas possíveis, que sejam acessíveis a população de forma a democratizar o acesso as informações do estado das coisas dos direitos registrados.

A possibilidade de realização desse referido procedimento extrajudicial confere uma maior celeridade (e menor onerosidade) para um problema que, muito provavelmente, levaria anos para ser solucionado pela via judicial.

Entretanto, por se tratar de um instrumento muito recente, dificuldades práticas poderão surgir, o que fomenta a necessidade de elaboração de um ato normativo pelo CNJ, a criação de

provimentos instituídos pelos Estados, assim como ocorreu com outros mecanismos de prevenção ou contenção de litígios ou de jurisdição voluntária, tal como, a usucapião extrajudicial ou o inventário extrajudicial.

Por outro lado, as serventias extrajudiciais estão cada vez mais visadas a dirimir os conflitos da sociedade. É evidente que por este motivo, inclusive a nível legal, estão surgindo vários novos mecanismos com esta finalidade, também consubstanciada pela adjudicação compulsória extrajudicial. Isto permite não somente a redução das demandas judiciais, como a viabilidade de maior celeridade aos negócios jurídicos contratuais imobiliários como um todo, inseridos no direito constitucional à moradia, provendo segurança não somente à propriedade como postulado fundamental, mas também, à obrigação da função social já abordada anteriormente.

A partir do desenvolvimento da teoria da formação dos contratos trazida pela legislação civil, e da tutela as formalidades impostas no negócio jurídico obrigacional e real, a fim de atender diversas finalidades no compromisso de compra e venda, é lógico que a adjudicação compulsória extrajudicial adota um papel elementar, especialmente na possibilidade de obtenção da escritura pública definitiva sem sobrecarregar o Poder Judiciário.

Em suma, é possível perceber da publicação da Lei nº 14.382 de 2022 que houve alterações significativas a os dispositivos da Lei de Registros Públicos, ao dispor sobre o procedimento da Adjudicação Compulsória por meio da via extrajudicial, perante os Registros de Imóveis, de forma célere e menos onerosa na redução dos conflitos judiciais.

Em consequência, aumenta-se a efetivação do Direito, com a redução da morosidade e onerosidade do conflito, e a viabilização de sua solução – por meio da “desjudicialização”.

Para que a novel legislação cumpra sua função, é necessária a criação de regulamentação infralegal para que o Oficial de Registro de Imóveis atue ainda com mais segurança na fundamentação dos seus atos na legalidade, eficácia e validade.

Convém pontuar, por fim, que por se tratar de uma legislação muito nova, as alterações trazidas se tornam ainda mais importantes, pois a doutrina e a jurisprudência ainda não tiveram a oportunidade de esmiuçar todas as suas facetas.

Certamente, estas opiniões, ainda por virem, serão cada vez mais relevantes na prática, fazendo surgir novos questionamentos, ou novas soluções, imprevisíveis na simples leitura literal do texto legal – decorrentes evidentemente da práxis subsequente à vigência da lei.

2.5 Das alterações trazidas com a vigência do CPC/15

O Poder Judiciário está em crescente construção, almejando contemplar maior eficiência em prol da coletividade, na sua atribuição constitucional de dizer o direito. Neste sentido, inclusive, garantiu-se como direito fundamental no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Carta Maior, o que o Judiciário deveria ser célere: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” (BRASIL, 1988).

Nessa busca incansável pela eficiência deste Poder, após crescentes períodos de judicialização desenfreada, na atualidade há duas tendências: (a) o foco pelo desenvolvimento do Magistrado, na função somente de Estado-Juiz, mas também, de Estado-mediador ou conciliador, apto a encontrar soluções eficientes ao processo, além de traçar metas específicas de produtividade em cada Juízo; (b) bem como, o fomento dos mecanismos alternativos na gestão de conflitos, aptos a viabilizar o desafogamento do Poder Judiciário, especialmente para procedimentos que somente poderiam ser apresentados perante o judiciário (CARVALHO JÚNIOR *ET AL*, 2020; SALOMÃO; SHUENQUENER; COSTA, 2020). Logo, não se trata de uma função e objetivo apenas do Judiciário, e sim, do Poder Legislativo também, na promulgação de leis que reconheçam o valor social destes procedimentos, ou habilitem mecanismos para sua efetiva promoção.

Assim, por exemplo, fomenta-se a conciliação, mediação ou a arbitragem, a fim de resolver pacificamente os conflitos de interesses. Isto porque, um processo judicial moroso não é somente custoso às partes, mas também aos cofres públicos, fazendo com que toda a sociedade perca com um Poder Judiciário ineficiente.

Como reiterado no tópico anterior, é nesta perspectiva que alternativas aos excessos da judicialização de conflitos procuram ser constantemente implementadas, como se vê em com o termo ‘desjudicializar’, termo ainda não dicionarizado, mas de fácil apreensão, trata de facultar às partes comporem seus litígios fora da esfera estatal da jurisdição, desde que juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis.

A acepção do termo – inclusive - varia conforme o ramo do Direito. Na esfera penal, aproxima-se dos processos de despenalização ou descriminalização, a exemplo do tratamento dado às infrações de menor potencial ofensivo, cuja conduta delitiva, em parte, vem sendo suprimida do âmbito penal. No presente caso, o foco será apenas na apreciação do fenômeno da desjudicialização nas esferas processual e material cível e empresarial (HELENA, 2006).

Não se trata, como exposto, de retirar ao Poder Judiciário seu importante papel constitucional, basilar à Democracia e no Estado Democrático de Direito, haja vista que procedimentos deste gênero ainda podem ser suscitados na Justiça – ao contrário, o sentido é

de tão somente elevar sua eficiência e reduzir os gastos que decorrem do abarrotamento de demandas.

Logo, as inovações já salientadas do CPC/15 elevam o papel das serventias cartorárias neste importante processo, no contexto de possibilitar ao cidadão a solução de problemas sem optar pelo ajuizamento de processos, ou seja, pela via extrajudicial.

O primeiro passo significativo sobreveio com as Lei nº 11.441 de 2007, que tratou da separação, divórcio, inventário e partilhas extrajudiciais; de nº 10.931 de 2004, que tratou da retificação extrajudicial de área, alterando os artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos; e, por fim, da Lei nº 11.977 de 2009, modificada em 2011, que dispôs sobre a usucapião administrativa nos casos de regularização fundiária para interesse social (BRAGA, 2016).

No âmbito das ações de usucapião, por exemplo, o CPC/15 buscou possibilitar a realização deste tipo de procedimento a nível extrajudicial, através das serventias cartorárias, especialmente com o acréscimo do artigo 216-A no bojo da Lei de Registros Públicos, anteriormente transcrito. Além deste dispositivo, a nova lei processual não trouxe maiores procedimentos ou detalhes inovadores sobre as ações de usucapião, além daqueles já declinados em ulterior diploma legal. Cabe ressaltar, que o CNJ, para tanto, regularizou também este instituto com o Provimento nº 65 de 2017, especialmente em matéria procedimental.

Todavia, a desjudicialização em processos de tal natureza não tem ficado sem críticas. Por exemplo, inobstante a existência dos princípios que norteiam a função registral imobiliária, tais como legalidade, especialidade, continuidade, presunção e atribuição territorial que garantem o exercício de tal função, cabe aos tabeliães e aos seus funcionários a análise para a atuação de forma imparcial e com os conhecimentos técnico-jurídicos limitados, o que pode gerar controvérsias quanto à qualidade técnica do serviço (MAGALHÃES; CÂNDIDO, 2017). Há necessidade, por exemplo, de oitiva de testemunhas. Terá o tabelião preparo técnico adequado para indeferir as testemunhas impedidas, incapazes ou suspeitas?

No ponto, pelo princípio de inafastabilidade da análise do Judiciário, em que se garante que em caso de inconformismo das partes com o resultado auferido a nível administrativo, sempre será possível recorrer à revisão jurisdicional, adotando o Brasil o sistema administrativo inglês – como se vê em:

Deve-se observar que a adoção do sistema de jurisdição única não implica a vedação à existência de solução de litígios em âmbito administrativo. O que se assegura nesse sistema é que qualquer litígio, de qualquer natureza, ainda que já tenha sido iniciado (ou já esteja concluído) na esfera administrativa, pode, sem restrições, ser levado à apreciação do Poder Judiciário. Assim, mesmo que uma questão entre um particular e a administração já tenha sido apreciada em um processo administrativo, o particular, se não satisfeito com a decisão proferida nessa esfera, poderá discutir a matéria

perante o Poder Judiciário, o qual detém a competência exclusiva para dizer o direito aplicável ao caso concreto em caráter definitivo (ALEXANDRINO, 2016).

Cabe, ademais, anotar que o sistema de unicidade de jurisdição não impede a realização do controle de legalidade dos atos administrativos pela própria administração pública que os tenha editado. Deveras, sem prejuízo da sujeição de todo e qualquer ato administrativo a controle judicial de legalidade, dispõe também a própria administração pública que tenha praticado o ato de competência para anulá-lo, caso constate a existência de vício.

Essa competência, a rigor, não traduz uma faculdade, mas um verdadeiro dever da administração pública, o denominado poder-dever de autotutela administrativa (ALEXANDRINO, 2016). Do mesmo norte, extrai-se do parágrafo 8º do artigo 216-A da Lei nº 6.015 de 1973: “Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido” (BRASIL, 1973). Em tais casos, o procedimento pode ser levado ao Poder Judiciário.

E ainda nesta perspectiva, vale a menção aos artigos 301, IX, e 502 a 508 do CPC/15, que indicam, a título comparativo, que a usucapião extrajudicial é procedimento que não induz em litispendência e/ou coisa julgada, atributos inerentes à atividade jurisdicional (BRASIL, 2015). A lei pertinente é também expressa neste sentido, como se vê do parágrafo 9º do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião” (BRASIL, 1973).

Braga (2016), também em matéria de usucapião, leciona que este tipo de procedimento poderá ser empregado para qualquer tipo de prescrição aquisitiva hábil ao reconhecimento do direito, não tendo literal limitação quanto às espécies: a exceção, entretanto, será para a usucapião de regularização fundiária, com um rito específico. Este é um comparativo relevante para melhor compreender a dimensão da mais novel adjudicação compulsória.

Não menos relevante, os requisitos para todas as espécies de usucapião deverão ser observados, para bens imóveis, assim como as limitações, a exemplo da impossibilidade de postular pela usucapião de um bem público. Uma característica indispensável que se mantém dos processos no Poder Judiciário.

Neste sentido, a título de paralelo e de comparação, sobre a efetividade da desjudicialização de demandas, faz-se um breve comentário acerca do procedimento de usucapião a nível administrativo, que será esmiuçado a seguir.

2.6 Do procedimento no âmbito extrajudicial: comparação com a usucapião extrajudicial

Nos serviços cartorários de registros e tabelionatos, são serviços públicos delegados, por conta e risco do agente considerado apto a cumprir esta valiosa tarefa. A usucapião extrajudicial tornou-se processo administrativo, como já visto anteriormente, referência em desjudicialização, levando em consideração o direito fundamental inserido no artigo 5º, inciso XXXV da Carta Maior: “(...) a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito” (BRASIL, 1988). Considerando as inúmeras similaridades com a adjudicação compulsória, e a ausência de normas nesta matéria, um paralelo sobre procedimentos práticos pode ser traçado, especialmente em matéria de prova e métodos.

Logo, embora o objeto de estudo não seja sobre o tema, este se torna relevante na elaboração de um modelo que viabilize a adjudicação em seu formato administrativo.

Neste sentido, caberá à parte interessada procurar o tabelionato de notas competente, a fim de lavar a ata notarial para fins de usucapião, para, posteriormente, com os demais documentos, providenciar o requerimento de registro de imóveis.

Diante disso, a ata notarial para fins de usucapião é uma escritura lavrada pelo Tabelião de Notas, na qual comparece o possuidor e “testemunhas da posse e do tempo da posse”. Esse documento irá instruir o procedimento perante o registrador e este será responsável por decidir se todos os requisitos exigidos pela lei foram atendidos a fim de registrar a aquisição do imóvel por usucapião (GENTIL, 2021). O mesmo pode ser utilizado, portanto, para fins de reconhecimento do negócio jurídico em matéria de adjudicação compulsória.

Como afirma Alvares (2022), outro elemento de interesse na ata é a facilitação prática dos usuários de cartórios, visto que é possível “[o] contato inicial via whatsapp para melhor orientação (...)”. No mesmo passo, o “e-notariado” traz aos usuários internos das serventias facilidades e funcionalidades mais compreensíveis aos usuários externos (ALVARES, 2022). A facilitação, nestes casos, tem tornado tais ferramentas dinâmicas e compreensíveis a todos os atores na construção dos atos judiciais ou extrajudiciais.

Na ata notarial não há juízo de valor por parte do notário, mas apenas o relato do que constatou por seus sentidos. Assim, no caso da ata para instruir procedimento de usucapião extrajudicial, deve narrar apenas aquilo que puder para esclarecer sobre o tipo de posse exercido pelo usucapiente, o tempo de sua duração, bem como relatar a cadeia possessória, colher declarações dos confinantes, fotos, contas de consumo, tributos, realizar diligências, utilizar, inclusive, drones, para fins de aferição da posse.

Sendo legítimas as partes, de posse dos documentos pertinentes, o passo a passo para o pedido de usucapião extrajudicial também está contido no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. O procedimento deverá se realizar através do cartório de registro de imóveis da

comarca na qual está sito o bem a usucapir, nos termos do *caput* do anteriormente citado diploma legal (BRASIL, 1973). O primeiro momento, denominado de “prenotação” avalia a conformidade das partes e dos documentos com os requisitos legais, sendo todos anotados em um livro notarial de protocolo, recebendo uma numeração (OLIVEIRA, 2018).

Nos termos da Lei nº 6.015 de 1973, o pedido de requerimento de usucapião extrajudicial será protocolado perante o registro de imóveis. Assim, a pasta documental e o pedido então serão protocolizados e receberão um número de prenotação. É importante frisar que a análise do pedido e da documentação será feita em momento posterior a prenotação, quando será feita a qualificação registral. No momento do protocolo poderá ser verificado, numa análise perfunctória, se há algum vício na documentação que instrui o pedido, o que poderá levar a análise negativa. Tal verificação não será obrigatória caso seja verificado algum vício documental que não obstará ao protocolo, e cuja decisão de protocolar ou não será da parte, e não do Oficial, conforme a Lei de Registros Públicos (BRAGA, 2016).

A prenotação é a etapa póstica do processo, que avalia a presença dos requisitos e dos documentos essenciais ao prosseguimento do feito em âmbito extrajudicial. Estando todos em conformidade com a lei, o Oficial do Registro passará à autuação do processo com termo de abertura, indicando eventualidades no andamento procedimental. Nesta fase secundária, o delegatário exercerá um papel semelhante ao do Juiz, prospectando o mérito do pleito através dos elementos de prova apresentados (OLIVEIRA, 2018).

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 216-A da Lei Registral, o delegatário poderá solicitar novas diligências por qualquer meio de prova permitido em avaliando uma “qualificação material negativa” (BRASIL, 1973; BRAGA, 2016). Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis (BRASIL, 1973).

Após análise de qualificação dos documentos, se esta for negativa, poderá haver indeferimento preliminar por parte do registrador de imóveis, e em razão disto, poderá ser encaminhado o pleito ao Juiz do foro extrajudicial competente, se for realizado o pedido de “solicitação de dúvida”, solicitado pelo Postulante, com o intuito de confirmar se procede ou não a análise do Oficial registrador.

Contudo, se a etapa qualificativa for positiva, passará à etapa de notificação dos legitimados passivos, ou seja, dos titulares registrados na matrícula do bem imóvel, e seus confrontantes, como afirma o parágrafo 2º do artigo 216-A, *ad literam*:

Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente,

pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (BRASIL, 1973).

Esta notificação ocorre, por óbvio, na inexistência de livre e espontânea anuência no pleito exordial. Usualmente, leva em torno de 15 dias por aviso de recebimento ou pessoalmente, sendo inaceitável a citação editalícia. Em se encontrando em lugar incerto e não sabido, ou na impossibilidade de notificação por correios ou presencial, não será possível o prosseguimento na via extrajudicial, sendo remetido ao Juízo competente, como se entende do termo silêncio das partes (BRAGA, 2016).

O autor Oliveira (2018) acrescenta ainda que a União, os Estados e Municípios deverão ser notificados no prazo de 15 dias para demonstrarem interesse no petítório, diante da possibilidade de a usucapião recair sobre bens do acervo público – no silêncio destes entes públicos, sua anuência será presumida.

Em ulterior fase, vê-se do teor do parágrafo 4º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos: “O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias” (BRASIL, 1973).

Findo este prazo, estando tudo em ordem inclusive quanto às diligências e documentos exordiais, estando plenamente convencido do pleito o oficial registrador declarará a aquisição do direito, como se vê do parágrafo 6º do supracitado diploma legal, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso (BRASIL, 1973).

Braga (2016) elucida que a decisão administrativa que reconhece o pedido de usucapião extrajudicial segue sendo declaratória, retroagindo à data do implemento da usucapião. Como consequência do reconhecimento de um direito real, o registro do título será oponível *erga omnes*, adquirindo para todos os efeitos a parte ativa os direitos plenos sobre o bem usucapido.

Logo, pelo relato acima, o paralelo do procedimento da usucapião extrajudicial e da adjudicação compulsória é evidente, motivo, pelo qual, passa-se à constatação dos resultados práticos destes procedimentos desde sua promulgação.

2.6.1 A ata notarial como meio de prova

Não menos relevante, sobre a produção de prova documental em matéria extrajudicial, convém fazer um breve apontamento.

As escrituras públicas, em geral, formalizam os negócios jurídicos, inclusive, os atos jurídicos de declaração unilateral de vontade. A ata notarial – por sua vez - se restringe as narrativas que materializam a existência de um fato jurídico e se qualificam como meio de prova, uma vez que o tabelião transcreve as narrativas dos fatos com a finalidade de perpetuar sua ocorrência sob o manto da fé pública. É, logo, um importante instrumento de eficácia e de utilidade ao procedimento extrajudicial – o que inclui, por óbvio – a adjudicação compulsória.

Os meios de prova, como se vê, têm grande similaridade com o procedimento em juízo. Entretanto, a ata notarial é digna de menção, pois, apenas recentemente, passou a ser positivada no Código Processual vigente, especialmente, através do seu artigo 384, que assim aduz: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião” (BRASIL, 2015).

Para Grandmaison (2022), a prova na extrajudicialização de feitos é dinâmica, e evolui no tempo. Por isso, o “tabelião como garantidor da segurança jurídica, exerce um papel estratégico na sociedade conferindo certeza nas relações entre as partes ao conferir-lhes autenticidade, tecnicidade e conformidade com a lei aplicável (...)” (GRANDMAISON, 2022).

É nesta perspectiva que as serventias de Justiça, na sua função extrajudicial, apoiam o jurisdicionado na formulação de provas essenciais na defesa ou promoção de direitos – Grandmaison (2022), novamente, infirma o mesmo pensamento apontando que isto se formula em “uma nova função ao notário” na sua possibilidade de dar fé pública a atos ou fatos.

A ata notarial – portanto - é um dos documentos dotado de fé pública, constituindo prova plena dos atos e fatos ocorridos através dos fatos constatados por meio do presença e na declaração do notário, através dos seus sentidos, conforme estabelece o art. 405, do CPC/15: “o documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença” (BRASIL, 2015).

O tabelionato de notas – nestas premissas – adota o papel de instrumentalização da vontade jurídica do usuário por meio da serventia cartorária.

A Lei dos Serviços Notariais e de Registro, por meio de seus artigos 1º, 3º e 4º estabelece as regras dos serviços notariais e registros. Estes são dotados de organização técnica e administrativa destinados a garantia da publicidade, autenticidade, segurança na eficácia dos atos jurídicos (BRASIL, 1994).

Os notários, tabelião, e oficiais de registros são profissionais do direitos, dotados de fé pública, na delegação da atividade notarial, como se extrai do artigo

236 da Constituição Federal (BRASIL, 1988). Os serviços devem ser prestados de modo eficiente, adequado em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, que ofereça segurança nos arquivamento de livros e documentos (BRASIL, 1994).

É por meio dessa conjuntura, que a ordem normativa dispõe sobre titulares e serviços notariais, e atribuições e competência na formalização da vontade das partes, na intervenção dos atos e negócios jurídicos, na autenticidade dos fatos. A ata notarial se enquadra neste contexto normativo-legal, tratando-se de documento notarial pelo qual se realiza a constatação de fatos, verificando determinada situação, a partir da transcrição realizada pelo Notário em documento próprio, autêntico com objetivo de produzir provas no âmbito judicial (BRANDELLI, 2015).

Com esse intuito, a ata notarial pode ser utilizada para comprovar existência e conteúdos da internet, aplicativos de conversas, transcrição de reuniões de assembléias, estado na entrega de imóveis, atestar a presença de alguma pessoa em determinado lugar, ou seja, qualquer ocorrência de fato, no plano virtual ou real. Nesse caso da adjudicação compulsória, ela ainda vem formar um título para instruir o procedimento.

Além disto, as atividades notariais são norteadas de princípios jurídicos, previstos no ordenamento jurídico constitucional e legislações ordinárias. A carta constitucional veda aos entes federativos recusar fé pública aos documentos públicos (BRASIL, 1988). É de sobrelevar, que a fé pública é o pilar da atuação das atividades notariais, com fundamento nos princípios da legalidade, moralidade, eficiência, publicidade e eficácia (BRASIL, 1988; EL DEBS, 2023).

A respeito da escolha do tabelionato, correlato ao princípio dito de “territorialidade”, importante ressaltar, que as partes são livres para escolher o Tabelião de sua confiança, embora os respectivos atos devem serem lavrados, autorizados e assinados no ente municipal, em que sua delegação foi proferida. Ademais, há uma exceção relativa a lavratura da Ata Notarial, correlata à aquela para fins de usucapião na tentativa de comprovar a posse no imóvel, vinculada a uma circunstância territorial do imóvel, devendo ser lavrado pelo tabelião da circunscrição.

Com relação a Ata Notarial para fins de adjudicação Compulsória, embora ainda com diversos entendimentos diferentes, tem se que, atualmente, pelas normas, diferentemente da usucapião, não há a obrigatoriedade de cumprir a competência de territorialidade do imóvel, tendo em vista seguir a obrigação contratual e não o imóvel, podendo, assim, o requerente escolher o Tabelionato para lavratura, exceto se houver necessidade de constatação na ata de diligências no imóvel, sendo que neste caso é obrigatório seguir a competência.

Por fim, observa-se que as inovações implementadas pela Lei de Registros Públicos, Normativas e Provimentos Estaduais trouxeram a finalidade, conceitos e procedimentos sobre ata notarial, com intuito de produzir o meio de prova à garantia da integridade dos atos, fatos

jurídicos relacionados a pessoa, coisa ou objeto, demonstrando que é um instrumento de extremo valor para fins de prova e para resguardar os direitos da personalidade e da dignidade da pessoa humana.

2.6.2 Outros meios procedimentais admitidos em procedimentos extrajudiciais

A mera alegação da existência de um direito não é suficiente para sua declaração ou caracterização, devendo para tal fim, o interessado, usar da prova para firmar o entendimento do juízo na cognição da lide. Como se depreende dos artigos 369 a 373 do CPC/15 e colhe-se, ainda, da valiosa lição de Theodoro Júnior (2019) sobre a prova: Toda prova há de ter um *objeto*, uma *finalidade*, um *destinatário*, e deverá ser obtida mediante *meios e métodos* determinados.

A prova judiciária tem como *objeto* os fatos deduzidos pelas partes em juízo, relevantes para o julgamento da causa. Sua *finalidade* é a formação da convicção em torno dos mesmos fatos. O *destinatário* é o *juiz*, pois é ele que deverá se convencer da verdade dos fatos para dar solução final ao litígio (THEODORO JUNIOR, 2019). Nas ações voluntárias, a exemplo da usucapião sobre a propriedade, a prova tem especial contorno, pois será determinante para a declaração do direito, através da sentença de mérito, como anteriormente visto.

Salles (2005) indica que a peça vestibular pode indicar de modo genérico o pedido pela produção de provas, um elemento que se manteve sob a égide do CPC/15. A prática processual, e a lei de registros públicos se unem no ponto, apontando documentos – tais como a ata notarial - como de grande relevância para a declaração do direito.

Como exemplo, menciona-se decisão de segunda instância do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, cuja ementa segue transcrita:

APELAÇÃO CÍVEL. POSSE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE IMPROCEDENTE. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO MANTIDA. Inequívoca a presença dos requisitos necessários à declaração da exceção de usucapião, em favor da requerida, à medida que mora no imóvel desde o ano de 1999 sem qualquer oposição por considerável lapso temporal. No caso, está devidamente comprovado que a posse mansa e pacífica exercida pela requerida, com *animus domini*, ao menos até o ajuizamento da ação da ação possessória, logrando êxito em fazer, seja por meio da prova documental, seja por meio da prova testemunhal. Inteligência do artigo 1.238, do Código Civil. Assim, preenchidos os requisitos necessários, deve ser mantido o acolhimento da exceção de usucapião, o que leva à improcedência do pedido de reintegração de posse. [...]. (RIO GRANDE DO SUL, 2018 - grifado).

A prova, portanto, em regra, é documental e testemunhal, especialmente quando o postulante possui ao seu alcance acervo como: carnês de tributos incidentes, contratos de gaveta, termos de posse etc. Isto se aplica tanto ao processo civil, como ao processo

administrativo nas serventias. Estes documentos, usualmente, buscam indícios de *animus domini*, posse mansa, pacífica e ininterrupta (dentro de certo lapso de tempo), além de, em sendo o caso, justo título e boa-fé, quando tratamos, por óbvio, de pedido de usucapião.

Entende-se, portanto, que dada a natureza da adjudicação compulsória, é possível a utilização de provas tal como o costume em procedimentos de usucapião, considerando a similaridade do tipo de pedido.

Um destes meios de prova, dentre muitos outros, é a planta do imóvel cuja propriedade é pretendida. Em regra, é documento mandamental, sem qual a ação não logra prosseguimento: deve indicar, com clareza, o máximo de elementos de caracterização do imóvel, incluindo os confrontantes (SALLES, 2005).

No artigo 225 da Lei nº 6.015 de 1973, quanto a esta peça probatória: Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário (BRASIL, 1973).

Em relação às certidões negativas, convém indicar que se referem tão somente àquelas que possam afetar o patrimônio postulado, de modo direto, a exemplo da existência de penhora em curso, impondo óbice ao reconhecimento do direito postulado perante a serventia. Por isto, a existência de uma ação de revisão de aposentadoria do sujeito passivo, por exemplo, não deflagraria impossibilidade do pleito aquisitivo.

O processo judicial de usucapião, em razão da natureza declaratória do *decisum* final, exige no decorrer da lide que a individualização do imóvel a usucapir seja mais pormenorizada possível, a fim de evitar imbróglios e se amoldar na lei de registros públicos. A matrícula imobiliária que comprova a propriedade anterior e a identidade do imóvel é igualmente essencial, além de certidão de inexistência de ação possessória anterior.

É claro que a depender da espécie de usucapião, outros tipos de prova específicos poderão ser solicitados, a exemplo da autorização dos moradores quando representados por associação na usucapião coletiva (SCAVONE JÚNIOR, 2018). Isto não deve ser diferente em matéria de adjudicação compulsória, apontando a real necessidade de um procedimento padrão, flexível de acordo com a natureza do caso.

Para Scavone Júnior (2018) a título informativo, o tipo de documentação complementar comumente utilizada para prova de posse mansa, pacífica, contínua, ou justo título e boa-fé, e que inclusive serão analisadas e elencadas na ata notarial, esta obrigatória para o procedimento,

são: (1) instrumentos particulares e recibos; (2) comprovantes tributários; (3) declaração de bens, a exemplo do imposto de renda; (4) contas de consumo, tais como luz, água, serviços de telefonia; (5) testemunhas, (6) modalidade da usucapião pretendida, dentre outros.

No âmbito extrajudicial, a usucapião aderiu as regras anteriormente adotadas pelo Poder Judiciário, consolidando-as através do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. A legitimidade ativa, entretanto, não se limitou ao rito anterior ao CPC/15, sendo ampliada no sentido de que qualquer indivíduo com possibilidade jurídica comprovada e legítima do pedido tenha como assim requerê-lo.

Braga (2016) destaca a realização da petição simples de requerimento com firma reconhecida, nos termos do artigo 221, II, da Lei de Registros Públicos, que não deverá obedecer ao mesmo formalismo da petição na égide do antigo código de processo civil contanto que seja clara.

Por outro lado, a legitimidade passiva tornou-se mais complexa, pois não se limita à oposição da pretensão do postulante, como ocorre no Judiciário, e sim na qualidade que determinado sujeito terá para participar, obrigatoriamente, do processo administrativo, em razão de direito potencial ou efetivamente afetado direito em razão do pleito (BRANDELLI, 2015).

Quando for o caso de proprietários anteriores ou até mesmo os confinantes estarem falecidos, ou em lugar incerto e não sabido; em algumas outras situações, voluntariamente ou de má-fé, se obstinam em negar uma situação de fato, nos casos de falecimento, destaca Braga (2016), que os herdeiros poderão proceder às diligências em nome do *de cujus/espólio*, apresentando, inclusive, escritura pública ou declaração neste sentido – os demais casos deverão ser apreciados pelo Judiciário, pois descaracterizam a intenção de desjudicialização do procedimento, na eliminação do seu caráter contencioso.

Scavone Júnior (2018) destaca que por ter natureza administrativa, de outra forma não poderia se tratar a legitimidade passiva da usucapião extrajudicial, como se vê em: “[...] absurdo pensar no reconhecimento de usucapião extrajudicial sem que os titulares do domínio e de outros direitos reais estejam de acordo, sob pena de ferimento do princípio segundo o qual *ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal*”.

No mesmo passo, acompanhando a lei na matéria, quanto aos agentes na usucapião administrativa, além das partes, testemunhas, tabelião e Oficial de Registro de Imóveis, há, atualmente no ordenamento jurídico, dispensabilidade da atuação do Ministério Público, mesmo que isso gere crítica doutrinária (BRASIL, 1973). Ressalvam-se, entretanto, os casos em que o *parquet* deverá obrigatoriamente figurar no pleito, como por exemplo, na presença de

incapaz.

Permanece imprescindível a presença do advogado para realização do procedimento a nível extrajudicial, desde a implantação pelo menos do divórcio extrajudicial – reforçando o fenômeno da “desjudicialização” (BRASIL, 2007).

Dos demais meios de prova ou formulação de procedimentos, não se vê grande diferença entre cada tipo procedimental extrajudicial, com o que ocorre com o procedimento judicial de usucapião na prática, com sutis variações a depender do núcleo da demanda.

Finalmente, para Brandelli (2015) aduz que em razão do princípio da informalidade e celeridade, inerentes aos processos e procedimentos administrativos em cartório, que se traduzem em resultados ao jurisdicionado, os atos do pleito não devem exigir muitas formalidades.

2.7 Da experiência das serventias na atuação extrajudicial

Em breve resumo, convém abordar inicialmente sobre a atual praxis acerca da extrajudicialização de demandas perante serventias judiciais.

Diversas leis e provimentos foram editadas ao passar dos anos com a finalidade do acesso à justiça eficiente e desjudicializada, ou seja, com a intenção de retirar do âmbito do Poder judiciário os processos de jurisdição voluntária, tendo em vista que não possuem (usualmente) conflitos de interesse.

A Lei nº 11.441 de 2007, trouxe a possibilidade dos procedimentos de jurisdição voluntária de poderem se utilizar das vias administrativas, ou seja, as serventias de justiça, a exemplo do inventário consensual, do divórcio e a separação consensual - desde que, obviamente, estejam presentes os requisitos trazidos pelo CPC/15.

O detalhamento sobre o procedimento pelas serventias extrajudiciais estão regulamentadas por intermédio da Resolução nº 35 de 2007, do CNJ, ao que tange aos procedimentos mencionados acima; quanto à mediação e conciliação, conforme apuração anterior, encontram respaldo no próprio CPC/15, bem como pelos provimentos do CNJ.

Ademais, as corregedorias dos estados estabeleceram os demais procedimentos através de seus códigos de Normas interno, observando regionalismos.

Os Tribunais dos estados, por sua vez, têm como dever o de criar e manter centros de solução de conflitos, por via judicial. A criação destes centros e as suas linhas gerais estão previstas no já mencionado artigo 165 do CPC/15 (BRASIL, 2015), mas também, na Resolução nº 125 de 2010 prolatada pelo CNJ (BRASIL, 2010).

Em relação aos meios alternativos de solução de litígios, o Conselho Nacional de Justiça editou ainda o Provimento nº 67 de 2018 para incentivar as serventias extrajudiciais a criarem núcleos de mediação e conciliação de conflito no âmbito extrajudicial, com objetivo de diminuir as demandas judiciais (BRASIL, 2018) – não seria diferente em relação à adjudicação compulsória.

Os resultados têm sido positivos. Para Barbosa e Ayres (2022), a adoção deste novo modelo se traduz em sucesso: “O alto nível de preparo desses delegatários permite combater os efeitos danosos da epidemia de litígios brasileira por meio de institutos e procedimentos aperfeiçoados por quase dois séculos de intenso estudo jurídico no país”. Nesta ótica, cumpre apenas ao Judiciário fiscalizar, e nada mais, trazendo ainda uma maior segurança jurídica ao negócio (BARBOSA; AYRES, 2022).

Apontam ainda os Autores:

Após quase quinze anos de vigência da lei, são indiscutíveis os avanços proporcionados. Aponta a segunda edição do conhecido “Cartórios em Números” que foram realizados mais de 780 mil divórcios extrajudiciais, e mais de 1,5 milhão de inventários pela via extrajudicial entre o período de janeiro de 2007 a setembro de 2020, o que possibilitou – somente no ano de 2018 – economia de 5 bilhões reais aos cofres públicos. No contexto da crise sanitária em curso, novamente a lei se mostrou útil. Como divulgado pela imprensa, houve um aumento de mais 54% no número de divórcios no Brasil durante o período da pandemia, a maioria realizados de modo extrajudicial, com apoio na Lei Nacional nº 11.441/2007. No mesmo período, por razões intuitivas, houve uma explosão na abertura de inventários e realização de testamentos extrajudiciais, pedidos estes que, caso inexistisse a lei, inevitavelmente acabariam por desaguar no Poder Judiciário, agravando a situação dos juízes de família e orfanológicos, que correriam risco de colapso dos serviços. Corroborando o sucesso das medidas e ausência de prejuízos causados por serviços extrajudiciais, alguns tribunais do país admitem a realização de inventário extrajudicial ainda que existente testamento. (BARBOSA; AYRES, 2022).

Portanto, além de uma prática mais ágil, e de um procedimento menos custoso e mais célere, os resultados das serventias judiciais e dos processos já citados alcançaram resultados positivos e um enorme sucesso perante o público atendido, gerando, inclusive, benefícios financeiros.

Outrossim, algumas correntes doutrinárias criticam “atecnias” em caso de excessos na desjudicialização. Para Scavone Júnior (2018), o erro se encontra no fato de que o notário deverá praticamente, julgar e decidir o direito das Partes, enquanto este direito não lhe é autorizado por lei. Isto porque, tal figura deverá ingressar no mérito da existência da posse, tendo em vista que a posse é o exercício pleno ou não de um dos poderes inerentes ao domínio (conforme art. 1.196 do CC/02) e pode, inclusive, responder pelos prejuízos que a falha (negligência) nessa constatação causar ao proprietário ou a terceiros.

Ao final, conclui-se sobre a efetividade dos instrumentos extrajudiciais na representação do avanço na resolução de conflitos e contribuição para diminuição nas demandas judiciais como uma forma de acesso à justiça de forma eficaz.

2.7.1 Da mediação e conciliação nas serventias extrajudiciais

A Constituição Política do Brasil de 1824 já mencionava as relações extrajudiciais em seus artigos, as quais apresentavam algumas soluções extrajudiciais, tais como a conciliação devido à necessidade de solucionar os entraves de acesso à justiça (FELIPE; SILVA, 2017). A Justiça do Trabalho e o Ministério Público do Trabalho foram os percussores na procura de soluções que possibilitassem a resolução de conflitos, buscando, assim, resolver os litígios e solucionar os casos não atendidos pela justiça do trabalho, tendo uma legislação própria, no ano 2000, contemplando expressamente a participação dos trabalhadores nos lucros e resultados da empresa (ARAÚJO; MIRANDA; PERPETUO, 2018).

E como já visto, a mais atual legislação é expressa, ou no mínimo tendenciosa, quanto à utilização destes procedimentos de solução de conflitos – evidenciando a vontade do legislador, ao menos, desde 1988.

Em 2005, com a criação do Conselho Nacional de Justiça que, dentre outras funções, deve controlar a atuação administrativa e financeira dos órgãos do Judiciário, e aprimorar o serviço prestado pela justiça, ampliar o acesso à justiça. Nesse sentido, deu-se início à consolidação das políticas públicas voltadas à resolução de conflitos, de forma estruturada e padronizada (ALBUQUERQUE, 2017). Neste sentido, o estímulo à autocomposição pode ser entendido com o um reforço da participação popular no exercício do poder, no caso, o poder de solução dos litígios forte caráter democrático (DIDIER, 2015).

Um dos objetivos da mediação é criar um espaço informal e democrático, no qual, ocorre a tentativa de restaurar relacionamentos prolongados. O acordo que se busca na conciliação se faz através do diálogo dos participantes, o conciliador salienta aspectos objetivos do conflito, estimulando uma solução rápida e não exaustiva da questão (JAQUES; WRASSE, 2016).

O terceiro facilitador, seja mediador ou conciliador, busca a retomada da comunicação em bases proveitosas; a partir do diálogo os envolvidos poderão ser mutuamente esclarecidos sobre a controvérsia, seus anseios e suas perspectivas, passando a poder perceber pontos comuns favoráveis ao alcance do consenso (TARTUCE, 2018).

Os princípios regentes da conciliação e da mediação são de independência, imparcialidade, autonomia da vontade, confidencialidade, oralidade, informalidade e decisão

informada. O art. 2º da Lei nº 13.140 de 2015 robustece, ampliando, os princípios relativos à mediação ao indicar os seguintes: imparcialidade do mediador, isonomia entre as partes, oralidade, informalidade, autonomia da vontade das partes, busca do consenso, confidencialidade e boa-fé. É inequívoca a necessidade (e a possibilidade) de interpretação e aplicação conjunta dos dispositivos, inclusive no que diz respeito à conciliação (BRASIL, 2015; BUENO, 2019).

O contexto judicial destes institutos, abordados já em ulterior tópico, são relevantes para entender sua aplicabilidade prática perante cartórios e tabelionatos, dentre outras serventias.

O Conselho Nacional de Justiça com objetivo de incentivar os meios alternativos de solução de litígios editou o Provimento 149 de 2023 para inserir as serventias extrajudiciais mediação e conciliação no âmbito administrativo, em seu artigo 18 – vejamos: “Os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro serão facultativos e deverão observar os requisitos previstos neste Código, sem prejuízo do disposto na Lei n. 13.140/2015” (BRASIL, 2023).

No mesmo passo, do artigo 26: “Podem participar da conciliação e da mediação como requerente ou requerido a pessoa natural absolutamente capaz, a pessoa jurídica e os entes despersonalizados a que a lei confere capacidade postulatória” (BRASIL, 2023). E por fim, quanto ao objeto, no artigo 28: “Os direitos disponíveis e os indisponíveis que admitam transação poderão ser objeto de conciliação e de mediação, o qual poderá versar sobre todo o conflito ou parte dele” (BRASIL, 2023).

Há se entender que as serventias extrajudiciais, são instituições que auxiliam em diversas questões sociais no viés da lei. Nas questões que envolvem resolução de conflitos fica facultativo as partes a utilização dessas instituições (BRASIL, 2023). No âmbito da extrajudicialização de processos, o procedimento pode ser útil, por exemplo, em caso de conflitos familiares (para divórcios e separações), ou se houver conflitos de vizinhanças ou de propriedade/posse (em causas contratuais imobiliárias – o que é o caso da adjudicação compulsória).

Após a análise de todas as ponderações legislativas e do Provimento em questão, elaborado pelo CNJ (BRASIL, 2023), entende-se que a desjudicialização é meio de eliminar o sobrecarga do Poder Judiciário através de tais instrumentos, trazendo efetividade aos acordos e vontade das partes em menor tempo e, inclusive, sem intervenção judicial, se manifestando como alternativa admissível e acessível a todos.

Logo, todas as questões acima referenciadas são imprescindíveis em matéria de adjudicação compulsória.

3 METODOLOGIA

A metodologia adotada nesta pesquisa visa investigar a implantação da adjudicação compulsória nos cartórios como uma alternativa efetiva à judicialização de demandas contratuais não cumpridas, com o objetivo de aprimorar a gestão de conflitos e contribuir para a desobstrução do Poder Judiciário. Para cada objetivo específico, apresenta-se a seguir o texto completo da metodologia desenhada.

Em um primeiro momento, considerando a já exposição do referencial teórico, será necessária a (A) investigação das características e requisitos necessários, bem como os possíveis procedimentos para a implementação da adjudicação compulsória nos cartórios, considerando aspectos jurídicos, administrativos e operacionais já expostos, e os paralelos traçados com outros procedimentos.

Nesta etapa serão identificadas as características e requisitos necessários e imprescindíveis para a aplicação prática do procedimento, e a formulação de soluções para a implementação da adjudicação compulsória. Neste sentido, serão considerados os aspectos jurídicos, administrativos e operacionais já apontados, e serão consultadas fontes primárias, como leis, decretos e jurisprudência, bem como fontes secundárias, como doutrinas, artigos científicos e livros especializados, caso já não tenham sido abordados anteriormente.

Será realizada – neste sentido - uma análise qualitativa dos textos coletados, a fim de identificar o procedimento adequado para o requerimento da adjudicação extrajudicial.

Em um segundo momento, será necessário (B) identificar os benefícios e desafios potenciais da adoção da adjudicação compulsória nos cartórios, tanto para as partes envolvidas nos contratos como para o sistema judicial como um todo. Nesta etapa, portanto, serão conduzidos questionários com cartórios em casos de demandas contratuais não cumpridas.

Será realizada uma análise qualitativa dos dados coletados, a fim de identificar os benefícios e desafios potenciais da adoção da adjudicação compulsória nos cartórios, e eventualmente, a propositura de um procedimento padrão de atendimento.

4 DISCUSSÕES E RESULTADOS

Considerando as premissas metodológicas anteriores, passa-se à análise de requisitos mínimos legais, e da promoção de um padrão mínimo de atendimento em âmbito extrajudicial.

4.1 Análise da legislação e jurisprudência sobre adjudicação compulsória

Conforme identificação metodológica, o primeiro passo para a compreensão de resultados e de um potencial modelo formulado, é na atenção aos requisitos mínimos em processos similares, e na indicação de potenciais lacunas em matéria de formulação documental, a exemplo da usucapião extrajudicial.

4.1.1 Evolução da legislação sobre adjudicação compulsória

Inicialmente, cumpre recapitular brevemente o conceito da promessa de compra e venda, no ordenamento jurídico brasileiro, como já apontado no referencial teórico. O pacto do tipo “promessa de compra e venda” – em matéria imobiliária - é ato bilateral, sinalagmático, comutativo, e por regra, pré-constituente da obrigação de vender.

No Brasil, a promessa de compra e venda, é entendida como um ante contrato, como já visto (BRASIL, 2002). Note-se, que houve um tempo em que a promessa de compra e venda sequer tinha força definitiva quanto aos direitos reais. Assim preleciona Aghiarian (2015):

Até o advento do Dec.-lei nº 58/37, a promessa de compra e venda não possuía a eficácia de definitividade própria dos direitos reais, o que levava à composição de perdas e danos, uma vez descumprida a obrigação pelo promitente vendedor que se recusava a passar a escritura definitiva, após cumprida a obrigação *in totum* pelo promitente comprador, fato que deixou de ocorrer com o advento da norma de execução compulsória mencionada, protetiva social dos inúmeros aderentes aos loteamentos rurais por aquisição em prestações.

Tendo tal natureza, este tipo de avença deverá ser concluída com o contrato principal que, será posteriormente assinado pelas partes contratantes.

Posteriormente, em mudanças legislativas, o compromisso de compra a venda passou a poder ser considerado como uma forma de direito real, ao promitente comprador e, desde que, cumpridos os requisitos legais, tal direito poderia, inclusive, ser oponível perante terceiro. A principal alteração legislativa foi por intermédio dos já citados decreto-lei nº 58 de 1937 que, foi alterado pelo seu art. 22, por meio da Lei nº 6.014 de 1973 e passou a ter a seguinte redação:

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 (BRASIL, 1973).

Desta feita, à promessa de compra e venda de imóveis, deu-se a natureza executiva ao procedimento, para cumprimento da obrigação; isso se observa tanto na Súmula nº 413, do STF: “O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais” (BRASIL, 2002); quanto do Decreto-Lei nº 1.608 de 1939 – o então Código de Processo Civil, quando vigente, que trazia a seguinte redação sobre o tema: “recusando-se o compromitente a outorgar escritura definitiva de compra e venda, será intimado, se o requerer o compromissário, a dá-la nos cinco (5) dias seguintes, que correrão em cartório” (BRASIL, 1939).

Ou seja, há pelo menos 50 anos, o ordenamento jurídico pátrio ajustou-se quanto à adjudicação compulsória, todavia, exclusivamente na via judicial.

As regulamentações rudimentares para a constituição deste tipo de ação, constam do artigo 16 e seguintes do decreto-Lei nº 58 de 1937, com o caput do referido artigo trazendo a seguinte orientação: “recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo” (BRASIL, 1937).

No mesmo sentido, o CC/02, também prevê a hipótese de adjudicação compulsória judicial, no bojo do art. 1.418, que também dispõe:

O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel (BRASIL, 2002).

Dentre outras regulamentações sobre o tema, a Lei nº 6.766 de 1979 é relevante, visto que também dispõe sobre adjudicação compulsória, pela via judicial. Neste texto legal, a regulamentação sobre o instituto adjudicação compulsória inicia-se ao artigo 25, à saber: “São irretratáveis 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” (BRASIL, 1979).

Necessário ressaltar, quanto aos requisitos da adjudicação compulsória judicial, que, firmou-se entendimento de que não há necessidade de registro do compromisso de compra e

venda, em cartório de registro de imóveis. Deste modo, ainda que não haja a formalidade prévia, o compromisso poderá ainda assim ser adjudicado.

Importante reiterar, no ponto, o entendimento sobre o tema, oriundo do STJ, por intermédio de sua súmula nº 239: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis” (BRASIL, 2000).

Tal súmula decorreu de decisão proferida em sede decisória, para o recurso especial nº 30, tendo por ementa o entendimento proferido nos seguintes termos:

Promessa de venda de imóvel. Instrumento particular. Adjudicação compulsória. Decreto-Lei n. 58/1937. Lei n. 6.766/1979. **A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* a inscrição no registro de imóveis** (BRASIL, 1989 – grifou-se).

Passemos, agora, a análise da inserção da possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial, na legislação brasileira.

Como foi possível perceber de tópicos anteriores, mudanças legislativas que possibilitaram a regulamentação da adjudicação compulsória de imóveis, pela via extrajudicial, ocorreram por volta do ano de 2021, especialmente, por intermédio da Medida Provisória nº 1.085 de 2021. Referido diploma legal criou a Lei nº 14.382 de 2022, com a inclusão do artigo 216-B da Lei 6.015 de 1973, tratando da adjudicação compulsória extrajudicial (BRASIL, 2022).

Referida alteração trouxe maior autonomia aos registros públicos, no intuito de afastar a judicialização de determinados temas. Um dos temas que foi definido de competência dos registros públicos, é a consecução de adjudicação compulsória em âmbito extrajudicial. A inserção desta possibilidade foi feita por meio do já apontado artigo 216-B, que assim estipula: “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, 2022).

Conforme dito alhures, a possibilidade de adjudicação extrajudicial foi inserida no ordenamento jurídico, contudo, não excluiu a hipótese de recorrer a via judicial, tendo em vista que esta última continua existindo na sua modalidade judicial.

Importante analisar a regulamentação vigente sobre os requisitos do instituto da adjudicação compulsória, na modalidade extrajudicial. Ao que tange ao requisito de legitimidade, há regulamentação no seguinte sentido: para requerer a adjudicação compulsória, de imóveis, pela via extrajudicial, o parágrafo 1º do artigo 216-B da supramencionada lei atribui

legitimidade ao promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor (BRASIL, 2022). Contudo, tais pessoas devem estar representados por advogado ou defensor público – à exemplo do já explanado acerca da usucapião extrajudicial ou o divórcio (BRASIL, 2022).

Ao mesmo passo, e no mesmo diploma legal, há orientação de que o requerente deve apresentar: (a) o instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão; (b) a prova do não cumprimento da transferência do título de propriedade, por culpa da outra parte (BRASIL, 2022).

Ainda, deve se comprovar as características únicas do imóvel, mediante (c) 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 origem; (d) a prova do pagamento (quitação) do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade, assim, observa-se que podem requerer tanto comprador como também o vendedor; (e) as certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o bem objeto do procedimento; (f) o valor venal do imóvel e, por fim, o (g) comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

Observa-se que referido artigo, em seu parágrafo segundo, confirma a desnecessidade de registro da compra e venda, em cartório, como já apurado do entendimento sumulado do STJ; tampouco, exige-se a comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

De outro norte, sobre o tema, um recente avanço pode ser visto com a regulamentação elaborada pelo CNJ. A inclusão da possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial, na Lei de Registros Públicos, apesar de um grande passo para a desjudicialização de processos, limitou-se a incluir três parágrafos e seis incisos em uma lei preexistente. É neste mesmo sentido que houve a análise, no referencial teórico, de temas correlatos em matéria de procedimentos extrajudiciais em serventias públicas.

Diante de potenciais lacunas que podem ter sido criadas, após a emissão do provimento nº 149 já mencionado, houve a edição de outra normativa específica em matéria de adjudicação extrajudicial, por intermédio do provimento nº 150 de 2023, prolatado também pelo CNJ. Referido provimento altera o Código Nacional De Normas Da Corregedoria Nacional De Justiça, da mesma entidade pública, especificamente para o foro extrajudicial, incluindo a este o Capítulo V (BRASIL, 2023).

Da leitura dos artigos inclusos neste capítulo, houve determinação de padronização do procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, viabilizando, portanto, a desjudicialização.

Inúmeros foram os acréscimos legais trazidos por esta lei, todavia, convém aqui citar os mais inovadores ou relevantes.

A seção I do provimento, abarcando os artigos 440-A a 440-J, dispõe sobre o principal objetivo da lei, qual seja, o estabelecimento de regras para o procedimento voluntário. A seção II, por sua vez, faz referência ao procedimento em si para a adjudicação, por meio dos artigos 440-K e 440-Q, referindo-se, à semelhança dos outros procedimentos já abordados neste trabalho, ao requerimento inicial, a notificação, a anuência de impugnação, a qualificação e registro (BRASIL, 2023).

Vejam, por exemplo, do artigo 440-K: “O interessado apresentará, para protocolo, ao oficial de registro de imóveis, requerimento de instauração do processo de adjudicação compulsória”; e de seu parágrafo único: “ Os efeitos da prenotação prorrogar-se-ão até o deferimento ou rejeição do pedido” (BRASIL, 2023). Este ponto é relevante para identificação dos efeitos do procedimento não apenas entre as partes, mas também de seu alcance perante terceiros.

O procedimento, como esperado, remete-se ao já contido no artigo 319 do CPC/15, estabelecendo requisitos básicos para o petição inicial, tal como, a identificação do postulante, do imóvel, a cadeia contratual ou de atos sobre os direitos de propriedade, declarações de inexistência de causas judiciais que possam causar interferência, e, os pedidos de notificação do adjudicado e do deferimento do pedido (BRASIL, 2023).

No mesmo passo, o artigo subsequente traria a ata notarial como elemento de prova essencial, à semelhança do já apontado em outros procedimentos cartorários. O pedido poderá ser emendado em 10 dias úteis, e “Decorrido esse prazo sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação”, da lição do parágrafo único do artigo 440-Q (BRASIL, 2023).

Logo, há uma forte similitude com outros procedimentos extrajudiciais cuja prática já é consolidada em cartórios.

A notificação, contida ao artigo 440-R do provimento, assemelha-se à citação do adjudicado, para contestação do feito (BRASIL, 2023), que pode ser suprida por meio de edital, conforme o artigo 440-X. Em sendo localizada a parte adversa, poderá esta anuir ou contestar o pedido, no prazo de 15 dias úteis. Note-se, no ponto, do artigo 440-Y: “A anuência do requerido poderá ser declarada a qualquer momento por instrumento particular, com firma

reconhecida, por instrumento público ou por meio eletrônico idôneo, na forma da lei” (BRASIL, 2023). A redação do diploma normativo é interessante, pela já inclusão de meios digitais, e assim, ágeis, no procedimento *in comento*.

Concluindo, assim, os temas procedimentais, infere-se do artigo 440-AF do mesmo provimento:

Não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial de registro de imóveis, em 10 (dez) dias úteis:
I – expedirá nota devolutiva para que se supram as exigências que ainda existirem; ou
II – deferirá ou rejeitará o pedido, em nota fundamentada. (BRASIL, 2023).

A doutrina sobre o tema, dada a redação muito novel do provimento e da lei, respectivamente, nos anos de 2023 e 2022, é escassa, se não, inexistente.

Na avaliação na evolução normativa quanto ao tema da adjudicação compulsória extrajudicial de imóveis, foi possível identificar que o procedimento foi muito tempo regulamentado no ordenamento jurídico, apenas em sua modalidade judicial.

Outrossim, o legislador e o CNJ atenderam aos fomentadores da aceleração de resoluções de temas imobiliários, bem como, no clamor por mais efetividade do Poder Judiciário, e assim como aconteceu com a usucapião ou o divórcio, trouxe para os cartórios a possibilidade de lavrar a escritura pública de adjudicação compulsória, na modalidade extrajudicial.

Ainda que, tenha sido incluído, no ordenamento jurídico, a possibilidade de adjudicar compulsoriamente e extrajudicialmente os imóveis, é possível vislumbrar da rotina prevista pelo Conselho que algumas lacunas serão certamente abertas, dada a extrema simplificação da redação do provimento .

Logo, resta saber se, na prática e com o tempo, outros meios de regulamentação serão necessários.

4.1.2. A adjudicação compulsória segundo a doutrina e a jurisprudência brasileira

A doutrina e a jurisprudência são elementos essenciais para entender os instrumentos jurídicos no seu contexto mais prático, especialmente para normas mais recente, como é o caso da adjudicação compulsória. O mesmo pode ser dito da criação de paradigmas com outros procedimentos, a exemplo da usucapião extrajudicial.

Logo, embora escassa, é essencial buscar abordar as opiniões de juristas já existentes, bem como, a jurisprudência – se houver.

O primeiro ponto controverso pode ser localizado no direito real conferido ao promitente comprador, na promessa de compra e venda; passando na sequência para análise do entendimento da doutrina, quanto a inclusão da modalidade extrajudicial, e, por fim, para a adjudicação compulsória, avaliando se é de fato entendida como um procedimento socialmente benéfico.

A fim de conceituar o tema, cumpre salientar que, do ponto de vista jurídico, a adjudicação pode ser entendida como "dar por sentença a uma das partes uma propriedade contestada", ao passo que por "compulsória", entende-se por "tudo aquilo que possui a capacidade de compelir" (GOMES, 2023). Cumpre lembrar que, os serviços notariais e registrais têm o condão de constituir, modificar declarar e/ou extinguir direitos. Assim leciona Cassettari e Paiva (2023):

Do mesmo modo como se operam os efeitos de uma sentença judicial ocorre com os atos notariais e registrais, onde não se faça necessária a intervenção do Estado-Juiz. Dos atos (administrativos) praticados exsurtem direitos (constituição, modificação, declaração e/ou extinção).

Considerando esta possibilidade de um ato administrativo ter força de sentença judicial, existe o já citado movimento de desjudicialização, do qual criaram-se mecanismos alternativos de resolução de conflitos. Inclusive, os serviços dessa natureza (notariais e registrais) estão na pauta da Agenda 2030, no Brasil. O intuito é garantir procedimentos simplificados, reduzir custos, a celeridade no ato, o respaldo à autonomia dos interessados, dispensando-se a intervenção judicial (CASSETTARI; PAIVA, 2023).

É sabido que, outros institutos jurídicos são beneficiados com a desjudicialização, como os já citados métodos cartorários para declaração da usucapião, divórcio ou inventário.

Aghiarian (2015), por sua vez, entende que desjudicialização pode ser entendida como:

Por desjudicialização compreendeu-se, inicialmente, a edição de legislação que possibilita a solução de um problema social sem a necessidade de jurisdição. [...]. Ordinariamente, então, o fenômeno da desjudicialização significa a possibilidade de solução de conflitos de interesse sem a prestação jurisdicional, entendido que jurisdição é somente aquela resposta estatal.

O próprio CNJ, em sua meta de nº 9 para a agenda 2030, focada em propósitos específicos para o Poder Judiciário, estabelece que os Tribunais devem "realizar ações de prevenção e desjudicialização de litígios [...]" (BRASIL, *s. i.* – grifou-se). No mesmo sentido, afirma o CNJ:

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. O propósito é o de reverter a judicialização excessiva, não necessariamente reduzir a quantidade do acervo de processos em juízo, mediante a sua extinção ou não ajuizamento, mas identificar por meio de base de dados e pesquisa de microdados a gênese do problema e atuar na prevenção da fonte de litígios por meio da solução pacífica de conflitos, de forma inovadora, por meio do diálogo e da construção de um novo fluxo de processo, produto ou serviço, com metas e indicadores de resultado ou impacto positivos em relação aos ODS da Agenda 2030. (BRASIL, *s. i.*).

O Estado-juiz, entretanto, é o responsável por sua própria natureza institucional em dizer o direito. É o titular outorgado, pelo Poder Judiciário, a agir em nome do Estado-coletivo, para determinar e dizer a lei.

Na jurisprudência, por sua vez, encontra-se na decisão proferida em sede de apelação perante o Tribunal de Justiça de São Paulo, pela Relatora Carmem Lúcia, no sentido de que é desnecessária a homologação judicial, de acordo firmado extrajudicialmente, a fim de valorizar os métodos alternativos de solução de conflitos:

APELAÇÃO. AÇÃO DE HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. - Acordo firmado extrajudicialmente fundado em contrato de prestação de serviços. Pretensão à homologação judicial. Impossibilidade. Indeferimento da inicial e extinção do processo com fundamento no art. 485, inciso I, do CPC. Ausência de interesse de agir bem decretada. Atividade meramente homologatória do Judiciário que não se justifica e dispensável na medida em que o próprio acordo de vontades é vinculativo, dando-se força à atividade negocial, bem como porque as partes podem se valer do registro do título para conferir-lhe fé pública e eficácia perante terceiros. Contexto atual de "desjudicialização", com valorização dos métodos alterativos de resolução de conflitos e, paralelamente, de afastamento dos procedimentos de jurisdição voluntária do Judiciário. Sentença mantida. [...]. (ESTADO DE SÃO PAULO, 2023 – grifosse).

Na mesma linha é o entendimento de Aghiarian (2015):

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

Dito isso, conclui-se que as iniciativas de desjudicialização, servem para acompanhar as mudanças sociais, bem como para suprir carências gravosas do Poder Judiciário em desfavor da sociedade. Como dito anteriormente, o avanço da desjudicialização carece de alterações legislativas, portanto, o Poder Judiciário buscou identificar meios alternativos de resolução por via extrajudicial.

O paradigma da desjudicialização entende que, dado o abarrotamento em curso, é inviável que o baixo nível de titulares presentes no Brasil, como visto anteriormente, tenha a

capacidade de cumprir este dever com eficiência. Logo, a medida de extrajudicializar é eficaz, mas não sem críticas.

Por exemplo, sobre o reconhecimento de paternidade ou maternidade socioafetiva, leciona Tartuce (2020):

Como tema mais polêmico de todos os que constam da norma administrativa, o art. 14 do antigo Provimento nº 63 recebeu novos parágrafos, a fim de tratar da multiparentalidade extrajudicial, na linha do que foi decidido pelo STF no julgamento da repercussão geral sobre o tema, aqui antes citado e citado expressamente nos "considerandos" dos dois provimentos. Foi mantido o caput do art. 14, in verbis: "o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva somente poderá ser realizado de forma unilateral e não implicará o registro de mais de dois pais ou de duas mães no campo FILIAÇÃO no assento de nascimento". A previsão vinha gerando muitas dúvidas e incertezas a respeito da possibilidade ou não de reconhecimento extrajudicial da multiparentalidade e talvez pudesse ser até aperfeiçoada, com mais clareza. Com o texto atual, acrescido dos dois novos parágrafos, a minha resposta continua sendo positiva quanto a essa polêmica, apesar de o caput não ter sido modificado. [...]. Se o caso for de inclusão de mais um ascendente, um segundo genitor baseado na afetividade, será necessário ingressar com ação específica de reconhecimento perante o Poder Judiciário. Nota-se, assim, a preocupação de evitar vínculos sucessivos, que, aliás, são difíceis de se concretizar na prática, pois geralmente a posse de estado de filhos demanda certo tempo de convivência.

Como indica o doutrinador, o texto legal deixou lacunas no poder de extrajudicializar o procedimento do reconhecimento socioafetivo, que gerará, inevitavelmente, demandas judiciais. Este elemento evidencia que na ausência de um firme procedimento ou atuação na prática, as postulações legais serão ineficazes, e desrespeitarão situações reais com urgência de aferição do direito pelo Estado.

Do mesmo modo, poder-se-ia entender que as serventias se substituem à segurança da decisão de um Estado-Juiz, em violação ao já estabelecido, até mesmo, no texto constitucional. Todavia, opiniões contrárias são poucas e esparsas, como será visto adiante.

Pereira, Corrêa e Depieri (2022), alinham-se ao entendimento de que o novo instituto extrajudicial, tem o condão de beneficiar a sociedade, ao invés de contrariar seus interesses, como lecionam:

O novel instituto encartado na lei 14.382/22 da adjudicação compulsória extrajudicial é sim uma inovação em prol da sociedade, pois tem potencial de desjudicializar parte dos expedientes que se propõem a consolidar a propriedade em nome de um compromissário comprador, que por motivos alheios a sua vontade, não consegue alcançar o comprometente vendedor para efetivar o negócio jurídico que lhe traria o direito real sobre a propriedade.

Trazem, entretanto, a mesma ressalva de Tartuce acima transcrita, especificamente em matéria de adjudicação compulsória – veja-se: “Assim, a conclusão que se retira do que foi exposto é que o novo instituto extrajudicial pode ser bem aproveitado se criada uma

regulamentação infralegal que complemente, [...] as possibilidades jurídicas [...]” (PEREIRA; CORRÊA; DEPIERI, 2022 – grifou-se).

Conforme apresentado, entende-se que o instituto da adjudicação compulsória em cartório, como recente movimento de extrajudicialização, é bem avaliado no meio jurídico considerando que tal instituto pode ter o condão de beneficiar a sociedade em seu propósito definitivo.

Em suma, portanto, infere-se que é rara a jurisprudência e doutrina em matéria de adjudicação compulsória extrajudicial, dada a edição da lei em 2022 e das normas do CNJ em 2023, com a ressalva da doutrina que a edição de normas procedimentais de boa redação é essencial.

4.1.2.1. Os divergentes entendimentos quanto ao direito real conferido ao promitente comprador

Como já visto, o pacto de promessa de compra e venda é muito utilizado em transações imobiliárias. A sua utilização é recomendada por operadores do direito visto que traz maior segurança aos contratantes. No referido instrumento, as partes podem avençar como se darão as responsabilidades, prazos e forma de pagamento sobre determinado bem. Cumpre salientar que, a promessa de compra e venda não é obrigatória, contudo, é usualmente por meio deste instrumento que se inicia a contratação.

Uma vez cumprido o disposto na promessa de compra e venda pelos contratantes, é esperado que as partes providenciem a respectiva escritura pública de compra e venda do imóvel, que confirmará a transação. A escritura pública é documento feito em cartório, todavia, a sua simples lavratura não confere ao promitente comprador a propriedade do imóvel objeto de promessa de compra e venda. A transmissão da propriedade carece, portanto, do registro da escritura pública, no cartório de registro de imóveis competente. Não havendo a emissão da escritura e, conseqüente registro, a propriedade do imóvel continuará sendo do promitente vendedor, podendo ele, dispor como melhor lhe convir nos termos do Código Civil.

Considerando que, da promessa de compra e venda deverá se originar um outro documento, pode-se dizer que, a promessa de compra e venda é contrato preliminar. Segundo Pereira (2011), o contrato preliminar pode ser entendido como instrumento, por meio do qual, as partes se comprometerão a celebrar, posteriormente, um contrato definitivo. Este ponto é crucial para a adjudicação compulsória.

Interessante trazer, no ponto, o entendimento de Gagliano e Pamplona Filho (2010), que conceitua o contrato preliminar como sendo um negócio jurídico que tem por objeto elaborar

outro contrato que, por sua vez, será definitivo – em outros termos: “Uma avença através da qual as partes criam em favor de uma ou mais delas a faculdade de exigir o cumprimento de um contrato apenas projetado”.

Segundo Aghiarian (2015), a doutrina é controversa em relação à real natureza do direito que dali surge para o promissário comprador, na dinâmica da promessa de compra e venda.

A distinção entre a criação de um direito real, ou não, é relevante, visto que, a depender do direito atribuído ao promitente comprador, obrigações inerentes à tais direitos, podem vir ser atribuídas a este também.

Veja-se, no mesmo passo, da decisão do STJ em sede do Recurso Especial nº 1345331, considerando a possibilidade de o promissário comprador, ser responsável pelo pagamento de taxas condominiais, ainda que o registro do compromisso de compra e venda não tenha sido realizado:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (BRASIL, 2015)

Também do mesmo órgão jurisdicional, no ano de 2014, manifestou-se este, em sede de Recurso Especial, acerca da promessa de compra e venda, infirmando sua convicção de que esta terá força de direito real, quando o contrato for registrado; contudo, a ausência do registro não invalida o instrumento contratual (BRASIL, 2014). Complementa, a decisão, com a informação de que, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado – *in verbis*:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO REAL QUANDO REGISTRADO. ART. 1.225 DO CÓDIGO CIVIL. ARROLAMENTO DE DIREITOS. INVENTÁRIO. ART. 993, INCISO IV, ALÍNEA G, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 1. Inexiste violação do art. 535 do Código de Processo Civil se todas as questões jurídicas relevantes para a solução da controvérsia são apreciadas, de forma fundamentada, sobrevivendo, porém,

conclusão em sentido contrário ao almejado pela parte. 2. A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato. 3. A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei n. 6.766/1979, que prevê serem irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros. 4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei n. 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente. 5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos. 6. Recurso especial provido. (BRASIL, 2014)

Em outro sentido, o doutrinador Aghiarian (2015) entende que o registro imobiliário não é mais necessário, para que seja eficaz e oponível à terceiros:

Lembro que esse condicionamento ao registro se aplicava diante da orientação jurisprudencial anterior, que exigia para dar eficácia frente a terceiros, mas hoje é dispensável em face do entendimento, francamente predominante neste Tribunal de atribuir eficácia ao contrato de compra e venda, ainda diante de terceiros, e mesmo no caso de não ter sido efetuado o seu registro imobiliário.

Nesta análise, não se pode deixar de mencionar, os direitos do promitente comprador, previstos no CC/02. O artigo 1.225, inciso VII, do mesmo código, confere ao promitente comprador o direito real, complementado pelo artigo 1.417, também do CC/02, quando dispõe que o direito real será conferido mediante registro do compromisso de compra e venda em cartório (BRASIL, 2002).

Também do CC/02, o artigo 1.418 indica que o promitente comprador, possuidor de direitos reais, poderá requerer a adjudicação compulsória – como já visto no decorrer deste trabalho. Ou seja, uma das decorrências de obter direitos reais é poder adjudicar compulsoriamente a promessa de compra e venda de imóveis: mas para obter tal direito, existe a necessidade de registro da promessa de compra e venda.

Considerando os três artigos de lei, anteriormente citados, o disposto no verbete da súmula 239 do STJ estaria invalidado, visto que, o entendimento sumulado garante direito à adjudicação compulsória, **sem** condicionar ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Dito isso, o promitente comprador que não registrou no cartório a promessa de compra e venda, somente teria direitos pessoais e não reais.

Sendo assim, o registro da promessa de compra e venda, na matrícula do imóvel, aumenta a segurança na realização do contrato definitivo compra e venda. E, a referida realização, pode ser exigida, quando forem cumpridas as condições do negócio jurídico preliminar.

4.2. Possíveis procedimentos e requisitos para a adjudicação compulsória em cartório

Delineada a evolução legislativa quanto ao tema da adjudicação compulsória de imóveis em seu formato judicial, os motivadores para que fossem criados mecanismos de extrajudicialização para o mesmo tema demonstrou-se o ponto controverso. Isto porque, o ponto principalmente controverso, como visto no tópico anterior, é a necessidade ou não de registro do contrato de promessa de compra e venda.

Feitas tais considerações, faz-se necessário coletar as instruções já contidas nas regulamentações vigentes, a fim de entender, como, na prática se dará o procedimento extrajudicial.

Além do *modus operandi* já declinado nas seções anteriores, a avaliação por meio da tradicional via judicial é relevante. Utilizando-se por base o processo litigioso da adjudicação, há entendimentos de que são requisitos para o deferimento da adjudicação compulsória judicial: (a) a validade do instrumento contratual; (b) a ausência de cláusula de arrependimento; e (c) quitação do preço - assim como entendeu o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, em 2020:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – REQUISITOS PREENCHIDOS - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. A ação de adjudicação compulsória é a via judicial destinada a promover o registro imobiliário necessário à transmissão da propriedade (arts. 15 a 17, do Decreto-Lei nº 58/67; arts 1.417 e 1.418, CC). Exige-se para o deferimento da medida que se demonstre a validade do instrumento contratual, a ausência de cláusula de arrependimento e a quitação do preço. Comprovada os requisitos legais, impõe-se a procedência do pedido com a outorga da escritura definitiva do imóvel em favor da parte autora. (ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, 2020)

Já para o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no ano seguinte, a decisão foi similar, tomando por requisitos os seguintes itens: (a) existência de um compromisso de compra e venda; (b) a recusa do promitente-vendedor em efetuar a transferência do bem; e (c) quitação do preço -Vejam os:

APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXISTÊNCIA DE PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE. CONTRATO

PRELIMINAR. REGISTRO DESNECESSIDADE - A adjudicação compulsória pressupõe a existência de um compromisso de compra e venda, o pagamento integral do preço, bem como a recusa do promitente-vendedor em efetuar a transferência do bem - Existindo a quitação integral do preço, é cabível a adjudicação compulsória. O promitente comprador pode demandar a adjudicação contra o promitente vendedor ainda que não registrado o compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel (súmula 239 do STJ). (ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021).

Importante destacar que, nesta decisão pode-se constatar a instrução quanto a desnecessidade de registro do contrato.

Isto posto, a análise quanto procedimento para a formalização da adjudicação compulsória nos cartórios é medida que se impõe.

Nos termos trazidos por Cassettari e Paiva (2023), o procedimento se basearia, resumidamente, na ação do interessado em demonstrar a existência do título e respectiva quitação, para que o promitente vendedor, ou ainda, o comprador quando for o caso, ou pessoa que o valha, seja intimado e, não existindo apresentação de oposição, o tabelião lavrar em consequência a escritura; uma vez que a escritura estivesse tenha registro e o recolhimento do respectivo ITBI.

Com isto, em tese, a formalidade da transferência da propriedade para o adjudicante estaria finalizada – conforme:

Demonstrada a existência do título e a sua regular quitação, uma vez intimado o proprietário tabular, então promitente vendedor, ou seu representante (procurador ou inventariante judicialmente ou extrajudicial), ou todos os seus sucessores (não havendo procurador ou inventariante), bem como os cedentes, se for o caso de existir cessões do direito real à aquisição, poderia o Tabelião de Notas lavrar Escritura Pública de Adjudicação Compulsória. A escritura somente poderia ser lavrada se não houvesse a apresentação de oposição no prazo razoável a ser fixado (ideal de 15 dias úteis), sempre acompanhado por Advogado. Lavrada a Escritura Pública de Adjudicação Compulsória e instruindo-a com a guia de recolhimento do ITBI referente a este título, será possível registrar a aquisição da propriedade plena em nome do adjudicante (CASSETTARI; PAIVA, 2023).

Os documentos que devem instruir o requerimento de adjudicação compulsória, nos cartórios, são os descritos na Lei de Registros Públicos, ao artigo 216-B (BRASIL, 1973). É de se observar ainda que, o artigo 11 da Lei 14.382 de 2022, incluiu o inciso III do parágrafo 1º do artigo 216-B da Lei 6.015 de 73 que, traz exigência de ata notarial lavrada por tabelião de notas, para a instrução dos pedidos de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel (BRASIL, 2022; BRASIL, 1973), como visto em ulteriores tópicos.

Assim como a participação de advogado, a do tabelião implica em uma maior segurança ao procedimento, pois a presença do servidor de justiça analisará a possibilidade ou não de aplicação do instituto – embora, como visto, seja passível de homologação por um Juízo competente.

Quanto ao requisito de que o interessado esteja assistido por advogado, Cassetari e Paiva (2023) entendem que "[...] os advogados exercem papel fundamental na concreção da Justiça e do Direito, o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial precisará contar com tal requisito" (grifou-se).

Utilizando-se, por analogia, do instituto do inventário extrajudicial, o STJ se manifestou acerca da necessidade de advogado representando as partes em matéria de procedimento extrajudicial, no Recurso Especial de nº 1808767:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. SUCESSÕES. EXISTÊNCIA DE TESTAMENTO. INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE, DESDE QUE OS INTERESSADOS SEJAM MAIORES, CAPAZES E CONCORDES, DEVIDAMENTE ACOMPANHADOS DE SEUS ADVOGADOS. ENTENDIMENTO DOS ENUNCIADOS 600 DA VII JORNADA DE DIREITO CIVIL DO CJF; 77 DA I JORNADA SOBRE PREVENÇÃO E SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE LITÍGIOS; 51 DA I JORNADA DE DIREITO PROCESSUAL CIVIL DO CJF; E 16 DO IBDFAM. 1. Segundo o art. 610 do CPC/2015 (art. 982 do CPC/73), em havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial. Em exceção ao caput, o § 1º estabelece, sem restrição, que, se todos os interessados forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras. 2. O Código Civil, por sua vez, autoriza expressamente, independentemente da existência de testamento, que, "se os herdeiros forem capazes, poderão fazer partilha amigável, por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz" (art. 2.015). Por outro lado, determina que "será sempre judicial a partilha, se os herdeiros divergirem, assim como se algum deles for incapaz" (art. 2.016) - bastará, nesses casos, a homologação judicial posterior do acordado, nos termos do art. 659 do CPC. 3. Assim, de uma leitura sistemática do caput e do § 1º do art. 610 do CPC/2015, c/c os arts. 2.015 e 2.016 do CC/2002, mostra-se possível o inventário extrajudicial, ainda que exista testamento, se os interessados forem capazes e concordes e estiverem assistidos por advogado, desde que o testamento tenha sido previamente registrado judicialmente ou haja a expressa autorização do juízo competente. 4. A mens legis que autorizou o inventário extrajudicial foi justamente a de desafogar o Judiciário, afastando a via judicial de processos nos quais não se necessita da chancela judicial, assegurando solução mais célere e efetiva em relação ao interesse das partes. Deveras, o processo deve ser um meio, e não um entrave, para a realização do direito. Se a via judicial é prescindível, não há razoabilidade em proibir, na ausência de conflito de interesses, que herdeiros, maiores e capazes, socorram-se da via administrativa para dar efetividade a um testamento já tido como válido pela Justiça. 5. Na hipótese, quanto à parte disponível da herança, verifica-se que todos os herdeiros são maiores, com interesses harmoniosos e concordes, devidamente representados por advogado. Ademais, não há maiores complexidades decorrentes do testamento. Tanto a Fazenda estadual como o Ministério Público atuante junto ao Tribunal local concordaram com a medida. Somado a isso, o testamento público, outorgado em 2/3/2010 e lavrado no 18º Ofício de Notas da Comarca da Capital, foi devidamente aberto, processado e concluído perante a 2ª Vara de Órfãos e Sucessões. 6. Recurso especial provido. (BRASIL, 2019).

Dito isto, importante trazer à baila as explicações de Cassetari e Paiva (2023), novamente, quanto ao funcionamento da tramitação interna no registro de imóveis, para consecução da lavratura da escritura pública, por meio de adjudicação compulsória:

Em uma análise preliminar pode-se dizer que a disciplina do inciso III do §1º do artigo 216-B da Lei 6.015/73 (o qual voltou a vigorar após a promulgação do Presidente da República à derrubada do Veto em 5/1/2023), quando conjugada ao inciso II do mesmo dispositivo legal, fará com que o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial inicie no Registro de Imóveis com o protocolo e a autuação do respectivo requerimento (petição inicial) firmado pelo advogado assistente contendo o pedido de notificação extrajudicial a ser dirigida a quem deve outorgar a escritura pública ou recebê-la do promitente vendedor para que assim o faça, devidamente acompanhado da promessa de compra e venda e/ou de cessão e/ou de sucessão. Passados os 15 dias úteis sem manifestação do notificado, ficará caracterizada a prova do inadimplemento e tal ocorrência será certificada pelo Registrador a fim de que o interessado possa adotar a providência prevista no inciso III do §1º do artigo 216-B, ou seja, para que se dirija a um Tabelionato de Notas a fim de lavrar a ata notarial. Importante frisar que o prazo da prenotação será prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido. Ademais, para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou até mesmo utilizado o procedimento de Dúvida Registral.

É de se observar que, ao analisar o artigo 216-B da Lei 6.015 de 1973, os mesmos doutrinadores entenderam que o requerente deve protocolizar o requerimento no registro de imóveis, com assessoria de um advogado, já requerendo que a outra parte do contrato seja intimada (CASSETTARI; PAIVA, 2023). Logo, há clareza na lei e na normativa própria, a este respeito.

Por sua vez, a notificação concederá um prazo de 15 dias, à semelhança da lei processual civil vigente (BRASIL, 2015) para que o notificado se manifeste e as partes providenciem a escritura; caso o notificado permaneça inerte, estará caracterizado inadimplemento, e, conseqüentemente, o adjudicante poderá solicitar à serventia responsável a devida ata notarial. Todo esse procedimento é parte inicial da operação extrajudicial de adjudicação.

Passando para a análise de quem tem legitimidade para fazer o requerimento da adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel, conforme dito alhures, poderá propor o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários (e herdeiros destes), ou, o promitente vendedor, desde que, o postulante seja representado por um advogado. Esta última figura também tem a faculdade de requerer a adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel, contudo, a finalidade neste caso, é de auxiliar o promitente vendedor a exigir a regular escrituração, quando por dolo do promissário comprador isto não ocorrer.

Fazem-se necessárias explicações, neste caso, quanto ao procedimento que deve ser adotado pelo promitente comprador. Dentre as hipóteses nas quais o promitente vendedor poderá se beneficiar da adjudicação compulsória, vê-se:

[...] promitente vendedor que quer transferir a propriedade e o promitente comprador não está aceitando recebê-la. Muitos empreendedores possuem um estoque de bens em seus nomes, os quais já foram prometidos à venda e quitados e não conseguem transferir a propriedade por desinteresse do promitente comprador. Principalmente em

casos de Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que pretendem os sócios encerrar a atividade da pessoa jurídica e possuem tais pendência (CASSETTARI; PAIVA, 2023).

E como visto do Provimento nº 150 de 2023 do CNJ, os elementos nucleares sobre os proponentes, a parte adversa, a identificação do imóvel, o fundamento jurídico e fático sobre a cadeia negocial do imóvel e a negativa do registro, e, por fim, a solicitação de procedência do procedimento, são basilares tanto no feito judicial como extrajudicial, no momento (BRASIL, 2023).

Vale também lembrar do mesmo provimento os documentos imprescindíveis para a instrução do pleito extrajudicial, conforme preleciona Cassettari e Paiva (2023):

[...]. I – 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 arrependimento;

II – 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;

III – 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;

IV – Procuração com poderes específicos;

V – Declaração do interessado, sob as penas da lei, indicando não haver processo judicial discutindo a questão;

VI – Prova da regularidade fiscal do imóvel (IPTU/ITR) ou dispensa da sua apresentação; Comentário: Como na escritura pública de efetivação da promessa esta pode ser dispensada, entendo que, por analogia, na adjudicação compulsória extrajudicial também é possível a dispensa, mesmo porque, na judicial, esta não é exigida.

VII – Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o qual deverá ser apresentado, salvo melhor juízo, após o deferimento do pedido;

VIII – 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. (grifou-se).

Além do que já foi demonstrado, importante deixar claro que é necessário trazer perante a serventia a prova da quitação e a regular constituição em mora do promitente vendedor; além disso é necessário que não haja qualquer impedimento ao registro, seja diante de uma indisponibilidade ou outro motivo; estas três premissas documentais são condições imprescindíveis, *sine qua non*, para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

Quanto à controvérsia apresentada, sobre a necessidade de registro ou não do contrato de promessa de compra e venda, o ponto foi parcialmente sanado no ano de 2022, por intermédio da Lei nº 14.382 que incluiu o parágrafo 2º ao artigo 216-B, à Lei de Registros

Públicos (BRASIL, 2022; BRASIL, 1973), deixando claro que o deferimento da adjudicação compulsória independe do registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão. Assim, pelo menos, para os casos extrajudiciais a Súmula 239 do STJ se aplica, afastando a necessidade de registro. Entretanto, a depender da dinâmica dos fatos, o ponto pode seguir como controvertido a depender da práxis jurídica.

Sobre a existência de cláusula de arrependimento no contrato de promessa de compra e venda, Cassetari e Paiva (2023) afirmam que, ainda que o artigo 216-B da Lei de Registros Públicos não traga essa obrigatoriedade, o elemento é exigido na ação judicial de adjudicação compulsória, e deve ser requisito para o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial também. Ou seja, no documento de promessa de compra e venda não poderá constar cláusula de arrependimento, para que se tenha a adjudicação compulsória deferida.

Quanto ao prazo prescricional, para a propositura do requerimento, identifica-se na jurisprudência mais atual que é possível aplicar, por analogia, o disposto nos artigos 189 a 206-A, do Código Civil; assim, um prazo longo entre a assinatura do contrato e a propositura da ação de adjudicação, poderá ser entendido como quitação - vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CITAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. Citação por edital válida porque foram realizadas diversas diligências. Caso em que, a autora contava com mais de cem anos de idade à época da propositura da demanda, e o negócio pretendido registrar foi efetuado em 1961, circunstâncias que justificam a efetiva dificuldade de localização dos promitentes vendedores. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel depois de quitado o preço. Presume-se a quitação do negócio, quando o tempo decorrido entre a assinatura do contrato e o ajuizamento da ação é demasiadamente longo (aproximadamente 50 anos), suficiente para o implemento da prescrição, quer aquisitiva quer de cobrança de eventual valor impago. Ainda, importante o fato de que o contrato havia sido registrado na matrícula do imóvel, sem que tenha havido qualquer oposição, por isso faz jus a demandante à declaração judicial que lhe possibilite a regularização no registro do imóvel. [...] (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2013).

Por fim, caso a adjudicação compulsória seja requerida pelo promitente vendedor, em face do promitente comprador, o procedimento a ser adotado é semelhante ao utilizado pelo promissário comprador.

Portanto, o início igualmente se dá perante a serventia do registro de imóveis com o requerimento do promitente vendedor solicitando a notificação do promitente comprador, para que este, compareça como outorgado na escritura pública de efetivação da promessa de compra e venda. Caso o promitente comprador permaneça silente e inerte, o oficial certificará que ficou caracterizado o inadimplemento e, com esta certidão, poderá o promitente vendedor solicitar ao

tabelião a lavratura da ata notarial para dar prosseguimento ao feito (CASSETTARI; PAIVA, 2023).

Obtido, pelo requerente, o despacho deferindo o pleito, devidamente fundamentado, e expedido pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel, desde que, apresentada a guia do ITBI devidamente quitada, proceder-se-á ao registro do domínio em nome do promitente comprador.

4.3 Cenário atual na prática dos cartórios: resultado das entrevistas

Considerando todo o embasamento fático, legal, e jurisprudencial colhido acerca da adjudicação extrajudicial, no sentido de melhor entender a vivência das serventias impactadas, foram realizadas entrevistas de profissionais do ramo, desde a edição de sua lei instituidora, em 2022.

Para esta finalidade, as entrevistas foram conduzidas com seis serventuários, em três estados distintos e em três regiões distintas do Brasil (Rondônia, Pará e Paraná): o objetivo foi alcançado, com a coleta de opiniões práticas sobre a matéria.

Manteve-se o anonimato dos participantes, entretanto, com a indicação da região de cada Estado para entender o público impactado.

As perguntas formuladas seguiram a redação abaixo, contempladas por cada alínea:

- a)** Qual é a cidade e Estado em que possui delegação de Registrador(a) de Imóveis?
- b)** Considerando o advento da regulamentação da adjudicação compulsória, por meio do provimento n. 150, de 11 de setembro de 2023, que alterou o Código Nacional De Normas Da Corregedoria Nacional De Justiça, do conselho Nacional De Justiça – foro extrajudicial (CNN/CN/CNJ-EXTRA), passando a vigorar acrescido do Capítulo V, o(a) entrevistado(a) entende que ainda faltam mais regulamentações a serem feitas ou as trazidas pelo referido provimento é capaz de orientar os procedimentos necessários? Ou seja, dentro da serventia registral, os requisitos já previstos em lei para a implantação da adjudicação compulsória extrajudicial possuem a segurança jurídica necessária para a realização do procedimento na esfera extrajudicial?
- c)** Considera que tenha ficado alguma lacuna de grande relevância ? Quais os benefícios trazidos com a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial, para as partes dos contratos de compra e venda de imóvel?
- d)** Quais os benefícios trazidos com a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial, para os cartórios e registros de imóveis?

- e) Quais os desafios trazidos com a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial?
- f) Já houve quantos casos de procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial no cartório em que possui delegação? Houveram mais casos de êxitos ou de qualificação negativa?
- g) Quais são as principais dificuldades que o Ofício de Registro de Imóveis em que você trabalha sente na aplicação do procedimento administrativo de adjudicação compulsória?
- h) Existe algum estudo de Viabilidade Econômica e Financeira da Adjudicação Compulsória nos Cartórios? Caso sim, qual o resultado?
- i) É possível elaborar uma Proposta de Protocolo para a Implantação da Adjudicação Compulsória nos Cartórios? Caso sim, qual é a proposta?
- j) Fornecer outros esclarecimentos se assim achar necessário e conveniente.

Os resultados obtidos foram compilados abaixo, com base em cada alínea de pergunta detalhada no parágrafo anterior.

(a) Em relação ao perfil dos participantes, objetivo da primeira pergunta, a maioria dos participantes foi lotado no Estado do Paraná, nas cidades de Nova Esperança, Marialva, Icaraíma e Astorga. Um dos participantes alocou-se em São Miguel do Guamá, no Estado do Pará, e dois outros no Estado de Rondônia, em Vilhena e Colorado do Oeste. Os demais entrevistados optaram em não responder.

Um dos participantes, lotado no Paraná, não se recusou a participar, todavia, não respondeu o questionário proposto, por nunca ter atendido um pedido de adjudicação compulsória em sua serventia.

Os demais participantes formalizaram respostas ao que fora solicitado.

(b) Ao que tange ao segundo questionamento, cuja formulação procurou compreender as perspectivas dos operadores das serventias acerca da utilidade da inovação legal, todos os participantes entenderam que houve suficientemente regulamentação com o Provimento nº 150 de 2023, prolatado pelo CNJ. Dois dos participantes, inclusive, enfatizaram o bom acompanhamento legal da matéria pelos órgãos e instâncias superiores. Todos os participantes, também, entenderam ou formularam comentário sobre a segurança jurídica pela edição do provimento, todavia, sem olvidar eventual necessidade de complementação normativa no futuro.

Também sobre o segundo questionamento, um participante procurou enfatizar que em caso de lacuna legal, poderia se socorrer da Lei nº 6.015 de 1973, do CPC/15, do CC/02 e da jurisprudência consolidada sobre o tema. Outro ainda respondeu que seria aprimorada e adequada conforme as necessidades hodiernas.

(c) Quanto ao terceiro questionamento, acerca de lacunas legais e/ou procedimentais e benefícios da adjudicação compulsória extrajudicial, os participantes responderam ponderando diversas colocações de ordem prática.

Um dos participantes sugeriu que lacunas podem surgir em razão da *práxis* e a multitude de eventualidades inexistente em lei – e que podem ocorrer no cotidiano. Enfatizou, ainda, que todo procedimento transferido do Judiciário às serventias é um benefício, pela celeridade, segurança e menor onerosidade ao tutelado, além do benefício indireto de desjudicialização. Ainda, complementou que lacunas também podem ser supridas de forma supletiva pela lei e jurisprudência.

Outro informou não ter notado lacunas relevantes. Reiterou, outrossim, que o procedimento traz maior segurança jurídica e celeridade aos jurisdicionados.

Um terceiro participante implicitamente concordou com os benefícios do procedimento, trazendo uma crítica, pelo não reconhecimento da aquisição por adjudicação por indisponibilidade, sem indicar ao que se referiria com o termo. Este entrevistado também louvou a celeridade do mecanismo extrajudicial.

Por fim, o último participante também enfatizou a necessidade de desjudicialização, sem vislumbrar riscos na extrajudicialização da adjudicação compulsória.

(d) O próximo questionamento, com foco na compreensão benéfica do procedimento, reiterou a compreensão já descrita no item anterior, dos quatro participantes, de que a adjudicação compulsória extrajudicial representou um avanço legal, permitindo de forma segura, rápida, barata e acessível a efetivação de direitos à propriedade, evitando falhas observadas rotineiramente nos títulos judiciais; possuindo, portanto, os notários e registradores, um maior poder de eficiência na prática de todos os atos e regularidade ao procedimento.

Sobre a pergunta formulada, quatro participantes entenderam, também, que o processo representou uma valorização do perfil do serventuário de justiça, como figura de sólido conhecimento e apto a trazer segurança e estabilidade aos negócios jurídicos, além de trazer benefícios econômicos e gerar circulação de riqueza.

Um dos participantes, especificamente, elencou quatro principais benefícios: (1) a criação de uma alternativa na regularização de bens imóveis; (2) fomento no mercado de crédito; (3) a possibilidade de análise dos requisitos registrares em conjunto com a análise do

direito pretendido pelo adquirente, agilizando o procedimento de qualificação registral e evitando notas devolutivas; e (4) a concentração de mais serviços no âmbito extrajudicial, visto que, quando não se há litígio, permite-se que o serviço cartorário ou do tabelionato cumpra seu papel de guardião da segurança jurídica.

Outro participante, em premissas similares, entendeu que é uma forma de maior aproveitamento da capacidade das serventias.

(e) O quinto questionamento, acerca dos desafios envolvendo a temática deste trabalho, trouxe interessantes resultados. Poucos participantes responderam compreendendo que desafios ainda se encontram no ordenamento jurídico sobre o tema: ao contrário, a legislação teria trazido elementos suficientes para pacificação de demandas do tutelado.

Um dos participantes entendeu que o desafio principal existira na correta compreensão, pelos operadores do direito, da ferramenta da adjudicação como forma de alternativa à judicialização. Outro participante atribuiu como desafio o aumento da responsabilidade pessoal e patrimonial do registrador, enquanto, para o usuário do serviço, a possibilidade de má compreensão da adjudicação extrajudicial, que leve pedidos ao Judiciário, à semelhança do primeiro participante.

Por fim, outro questionado formulou uma colocação acerca da efetividade do contraditório e ampla defesa, visto que neste caso, poderia se deflagrar exclusão de propriedade, levando o feito, novamente, a Juízo.

(f) Em uma sexta pergunta, dos cinco participantes que responderam o questionário, apenas três atenderam pedido desta natureza, com um indeferimento, um deferimento, e um processo em curso.

Os demais questionados declaram nunca terem se deparado com o procedimento na prática, dada a inovação legal e sua data - todavia, formularam opinião com base em procedimentos similares de extrajudicialização.

(g) Respondendo à pergunta sobre os desafios usualmente enfrentados na prática, um dos participantes entendeu que, por se tratar de um instituto novo, o desafio maior é focado na compreensão do tema pelos operadores do direito, enquanto que, outra resposta se referiu à incongruência dos documentos exigidos para o reconhecimento de pedidos de adjudicação, não refletindo contratos de compra e venda em consonância com o provimento nº 150 do CNJ.

Ao mesmo passo, a irregularidade registral de certos imóveis foi também alvo de resposta. O último participante não constatou dificuldades no procedimento.

Os serventuários que ainda não atenderam pedidos deste tipo optaram por não se manifestar.

(h) Quanto à existência de eventuais estudos de viabilidade sobre o tema, todos os participantes negaram conhecer.

(i) Sobre a existência de eventual proposta de protocolo padrão para a adjudicação, os participantes formularam a necessidade de elaboração de documento desta natureza, enfatizando a necessidade de informar o público e operadores do direito em relação à inovação legal – especialmente advogados. Um dos questionados, coadunando com este entendimento, enfatizou além da informação e treinamento do público, a importância de esclarecer os benefícios da desjudicialização.

Os demais participantes não formularam opinião.

Por fim, quanto ao último questionamento (j) formulado, os participantes reiteraram os resultados obtidos no item anterior (“i”).

Algumas notas foram elaboradas com a finalidade de atender esta pesquisa, considerando as respostas obtidas acima.

Considerando que, o provimento do CNJ é ainda recente, questionou-se se os entrevistados já puderam constatar alguma falta de regulamentação, ou seja, alguma lacuna que ainda precise de normativa.

As respostas foram diferentes, mas, não divergentes.

Essencialmente, o ponto que se coleta é que apenas a prática poderá preencher lacunas, todavia, não sem a utilização, pelo serventuário, de preenchimento por utilização de lei, paradigmas, e jurisprudências já formuladas sobre o tema.

Todos os participantes, ainda, enfatizaram e consagraram os benefícios já ponderados pela doutrina alcançada neste trabalho, acerca dos benefícios da desjudicialização, não só ao serventuário, às partes ou ao Judiciário, mas à Sociedade num todo.

Note-se, finalmente, que todas as entrevistas foram realizadas no mês de novembro de 2023, ou seja, cerca de dois meses após a divulgação do provimento nº 150, do CNJ.

Logo, no futuro, o estudo poderá ser retomado para resultados mais concretos.

5 PROPOSTA DE PROCEDIMENTO OPERACIONAL PADRÃO

Com base nas informações obtidas nas entrevistas, entende-se que a inexistência de um procedimento operacional padrão de atendimento pode gerar uma ineficiência no procedimento, especialmente pelo despreparo comentado pelos participantes dos operadores do direito com a novidade legal.

Em um primeiro momento, portanto, dada a atualidade da questão, projetos de promoção da informação sobre o tema, voltados ao público jurista, mas também, à população em geral, parecem imprescindíveis. Em especial, treinamentos e cursos promovidos pela Ordem dos Advogados do Brasil seria fundamental para evitar demandas judiciais que poderiam ser formuladas nas serventias, ou, ao inverso, demandas sem o preparo documental adequado, no formato extrajudicial.

Em seguida, a divulgação de notas ou de normas sobre documentos aceitos ou não aceitos para protocolização perante as serventias pode ser de valia, considerando os resultados coletados, convergentes neste sentido.

Desta forma, em um primeiro momento, treze passos seriam relevantes na construção de um procedimento operacional padrão, utilizando-se dos comentários dos cartórios e tabeliães, mas também, das valiosas lições colidas da lei para a adjudicação judicial, extrajudicial, ou ainda, a vasta jurisprudência na matéria.

Entretanto, para concretização do direito, assim como ocorre na efetivação da lei no processo civil, ou até mesmo o “processo”, em seu mais amplo sentido, é óbvio que uma série de etapas organizadas de forma lógica e compreensível são necessárias. Neste sentido, é possível definir juridicamente um “procedimento operacional padrão”, ou “POP”, como “descrição detalhada de todas as operações necessárias para a realização de uma atividade e tem como objetivo manter o processo em funcionamento, através de uma padronização das atividades” (ESTADO DE MATO GROSSO, 2014).

Como visto dos tópicos anteriores, e utilizando-se das normas do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), o primeiro passo do procedimento deve se iniciar com um pedido formalizado perante o competente cartório, de acordo com a comarca e localidade do bem – conforme artigo 47, do CPC. O petição inicial, embora prescindida de forma obrigatória, deverá observar no mínimo o contido nos artigos 319 e seguintes, ou seja, (a) à pessoa a quem é dirigida; (b) a qualificação das partes, aptas a permitir sua identificação e localização; (c) fatos e fundamentos jurídicos do pedido; (d) pedidos, e valor do bem – conforme contrato não perfectibilizado (BRASIL; 2015). Acompanhando o pedido, como visto, devem ser juntadas evidências fáticas sólidas.

À semelhança do que ocorre no artigo 59 do CPC, o pedido estará assegurado não podendo outra pessoa obter o referido direito até o julgamento sumário do pedido, pelo que se denomina de “prenotação”, ou seja, pelo pedido de averbação acautelatória sobre o imóvel até o (in)deferimento do pedido formulado.

O advogado, como operador de justiça, devidamente qualificado, deverá estar acompanhando o pedido da Parte, instruindo o feito – como visto antes, os entrevistados entenderam que a qualificação do profissional e seu conhecimento técnico são fundamentais para a efetividade dos pedidos.

Como terceiro passo, será essencial notificar formalmente a parte adversa, em procedimento assemelhado à citação. No ponto, o código processualista infirma que a notificação ocorre quando “Quem tiver interesse em manifestar formalmente sua vontade a outrem sobre assunto juridicamente relevante poderá notificar pessoas participantes da mesma relação jurídica para dar-lhes ciência de seu propósito” (BRASIL, 2015).

Pelo resultado, entra-se na quarta etapa esperada do processo, na formulação de prova de inadimplemento do contrato, ou abertura para contestação. Isto se fundamenta, por óbvio, no artigo 216-B, §1º, inciso II, da Lei nº 14.382/2022: “prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (...) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel (...)”.

Feita esta formalidade, abre-se prazo para a quinta etapa, na solicitação pelo Cartório de novas provas ou documentos, caso o pleito não possa ser decidido de ofício pelo serventuário competente. No ponto, entende-se que o detalhamento das provas necessárias deve ser minimamente esboçado pelo Serventuário, para possibilitar a parte o seu cumprimento mais adequado possível.

No mesmo prazo, efetua-se a sexta etapa, qual seja, a coleta das certidões judiciais necessárias, conforme as recentes alterações legais (BRASIL, 2022).

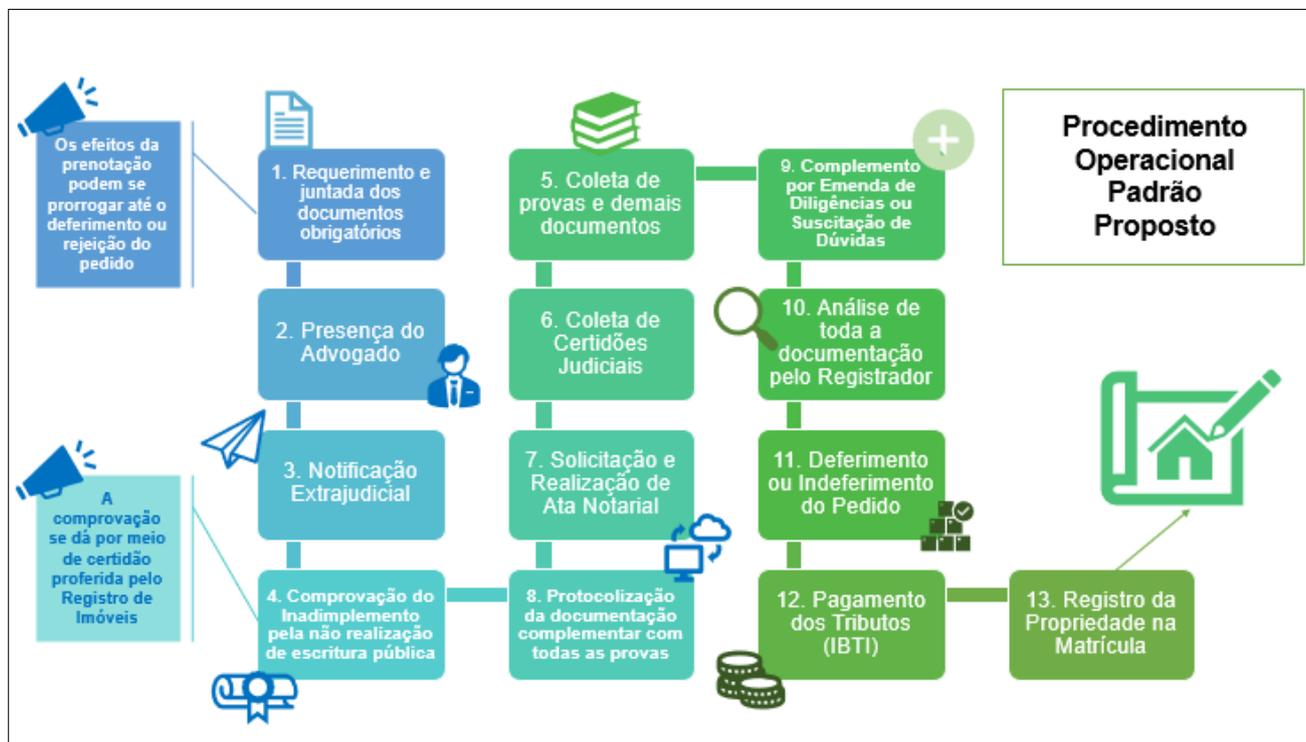
Afirma também a lei, sobre a etapa seguinte, que deve ser formulada uma “ata notarial lavrada por tabelião de notas” (BRASIL, 2022). Este documento, à semelhança do procedimento de usucapião extrajudicial, deve conter (a) identificação do imóvel, (b) nome e qualificação das Partes e sucessores; (c) a prova de pagamento do preço; (d) e a caracterização do inadimplemento que possibilite a outorga ou recebimento do título (BRASIL, 2022).

Na existência de dúvidas ou complementos necessários, abre-se novo prazo pelo Cartório competente, a fim de que, assim proceda a parte – consolidando, assim, a nona etapa do procedimento formulado.

Após a análise, o serventuário assim tem necessários subsídios para deferir ou indeferir o pedido, abrindo assim o prazo para pagamento dos tributos inerentes ao fato gerador de transferência da propriedade (ITBI), etapa imprescindível também ao feito.

Como todo o procedimento observado, por fim, encerra-se com o registro de propriedade na matrícula imobiliária, consolidando, assim, a propriedade.

Assim, construindo-se o procedimento base de forma gráfica:



Fonte: a Autora.

No mesmo passo, embora traçados os requisitos essenciais, é relevante apontar outros pontos úteis para o sucesso da implantação da adjudicação extrajudicial.

Para o usuário, levantar provas, ou complementá-las, sob orientação do advogado após da análise de cabimento do feito, a fim de evitar pedidos impassíveis de aprovação, finalizando com a escolha do tabelião para lavratura da ata notarial. Ao notário, a avaliação documental e orientação das partes, inclusive em caso de pedido de emenda.

Em seguida, ao registro de imóveis validar a impugnação ou rejeitá-la, caso o adjudicado não anuir com o feito, ou não for localizado – e interpondo notas devolutivos no sentido de evitar o envio do procedimento ao Poder Judiciário, último recurso proposto às Partes.

Desta forma, o protocolo proposto pode fornecer subsídios, até mesmo sob forma de anexo ao Provimento do CNJ, como parâmetro operacional, evitando desperdício de tempo e recursos de todos os envolvidos.

Entende-se, que desta forma, o procedimento trará com certeza à Sociedade toda segurança e celeridade que dele se espera.

5.1 Propostas adicionais

Considerando as premissas acima, entende-se que como forma de operacionalizar – na adjudicação extrajudicial – a solução alternativa ao litígio, e efetivamente desafogar o Poder Judiciário, algumas propostas adicionais podem ser sugeridas.

Entende-se que na negativa do cumprimento da obrigação pelas serventias, retrocessos podem ocorrer. Ou seja, se a tutela extrajudicial não for intentada antes do procedimento ser direcionado perante o Estado-Juiz, o movimento inverso aos poucos pode ser instaurado, retornando o congestionamento da máquina estatal em matéria processual.

Dotados de fé-pública, os serventuários de Justiça conseguem efetivar direitos com o aval do Poder Judiciário, entretanto, nunca sem sua fiscalização (GRANDMAISON, 2022).

Como diz, justamente, a mesma Doutrina “[esta] análise econômica do direito tem sua gênese na corrente do realismo jurídico que se opõe ao jusnaturalismo e ao positivismo exacerbado, preocupando-se mais com a eficácia do resultado do processo (...)” (GRANDMAISON, 2022 – grifou-se). Logo, embora a desjudicialização, neste caso, represente um benefício, a negativa injustificada do Cartorário na adjudicação compulsória pode trazer grandes malefícios.

Em consequência, na construção de mecanismos eficazes de verdade, é interessante sopesar consequências a todos os operadores do direito – incluindo serventuários.

De pronto, note-se que por analogia, às Partes, poderia se utilizar em caso de má-fé ou de recusas injustificadas aos atos notariais, os artigos 79 a 81 do Código de Processo Civil, no primeiro caso, e do artigo 772, II, na segunda hipótese, na equivalência ao “ato atentatório à dignidade da Justiça” (BRASIL, 2015). No mesmo passo, no costume jurídico, e, também em face das Partes, quaisquer que sejam, a máxima “*a má-fé não se presume, deve ser comprovada*” também pode ser utilizada. Neste caso, portanto, às Partes, agindo em comprovada má-fé, poderia se sugerir uma multa por “litigância” temerária, em até 10% do valor do contrato objeto de adjudicação.

Ao serventuário, cuja figura se assemelha à do Juiz-Estado, entende-se que a analogia se torna mais difícil. Isto porque, não há penalidade ao Poder Judiciário pelo (in)cumprimento de obrigações legais. Como se sabe, dos artigos 22 e 38 da Lei nº 9.492/1997, há ampla e quase irrestrita responsabilização dos tabelonatos, assim como dos Cartorários e Notários em geral (BRASIL, 1997).

Todavia, com a finalidade de evitar retrocessos, observando o princípio da legalidade insculpido na Constituição, que infirma que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer

alguma coisa senão em virtude de lei” (BRASIL, 1988), entende-se que o maior risco neste caso, seria na discricionariedade e pessoalidade do serventuário, e sua efetiva atuação (in)justificada no procedimento.

Assim – pela discricionariedade que é limitada pela Constituição – falhas humanas, evidentemente, são possíveis, embora, mínimas.

No ponto, alguns elementos do Código de Processo Civil poderiam ser aplicáveis, tal como tem sua aplicabilidade em face de um Juiz – novamente, adotando-se a analogia. Isso seria possível, por exemplo, com o afastamento de ofício por elementos de foro íntimo, momento em que, se não houver competência absoluta do Cartorário, o procedimento poderia ser levado de ofício ao Poder Judiciário, a fim de elidir arbitrariedades em face de uma das Partes em detrimento da outra.

De outro norte, no último recurso, tratando-se de efetivo dolo do serventuário no procedimento, à diferença do Juiz em processo contencioso ou voluntário comum, e dada a carga de responsabilidade já inerente à atividade, a recomendação seria estatuir, por lei específica, uma sanção. Neste caso, entende-se que os critérios devem ser ponderados com àqueles já existentes nas leis vigentes, em especial, se houver, em outros processos de extrajudicialização.

Na sua inexistência, uma penalidade poderia ser efetivada à semelhança do que ocorre com a aplicação de multas por ato atentatório à dignidade de Justiça ou litigância de má-fé, novamente sendo conceitos utilizados como paradigmas. Isto porque, a legislação nestes casos já se utiliza em suas premissas a razoabilidade e proporcionalidade necessária à ofensa – e, logo, já prevê mecanismos disciplinadores.

Entretanto, como mencionado, é necessário ainda evoluir na questão, a fim de entender se estes elementos de fato serão necessários na prática.

E, em nota final, como bem apontado pelos resultados de entrevistas, excessos também não podem ser tolerados nestes casos, considerando a já alta carga de responsabilidade sobre os serventuários.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa científica abordou a questão da adjudicação compulsória, em sua modalidade extrajudicial, no Brasil. Este trabalho buscou esboçar, de forma introdutória, alguns tópicos de relevante questão no procedimento da adjudicação compulsória no seu mais novel formato extrajudicial, no ordenamento jurídico brasileiro. Nestes elementos abordados, questões contratuais, especialmente, as relacionadas ao direito imobiliário, bem como as soluções de conflitos contratuais, foram traçadas, em paralelo à necessidade de desjudicialização.

Primeiramente, levantou-se as possibilidades extrajudiciais de soluções de conflito, identificando institutos que já estão em vigor e, que, são utilizados no Brasil.

Após, por meio de metodologia descrita neste trabalho, buscou-se, por meio de artigos, legislação, doutrina e jurisprudência, informações sobre a importância e a situação da regulamentação da adjudicação compulsória, em sua modalidade mais recente, no Brasil.

Restou demonstrado que iniciativas que trazem a possibilidade de extrajudicializar processos, antes apenas tratados pelo Poder Judiciário, têm sido bem aceitas e fomentadas por operadores do direito e cartorários. Assim ocorreu com a adjudicação compulsória, conforme demonstrado por intermédio desta pesquisa. As buscas por meio da metodologia adotada demonstraram, de forma inequívoca, a evolução e crescimento positivo da legislação brasileira na extrajudicialização de procedimentos relevantes, inclusive infirmo direitos fundamentais.

Outrossim, a doutrina mostrou-se favorável e ansiosa pela regulamentação dessa possibilidade, sob diversos argumentos e poucas construções críticas, beneficiando, novamente, a Sociedade e o Poder Judiciário, na adoção de ritos deste porte.

Identificou-se que, apesar de ter sido incluída no ordenamento jurídico, a adjudicação compulsória extrajudicial carecia até 2023 de muitas regulamentações procedimentais, contudo, recentemente, as normativas editadas pelo CNJ foram satisfatórias, como se coletou dos resultados de entrevistas. Nesse interim, ainda não foi possível identificar se, restou algum procedimento a ser regulamentado, ou seja, se ficou alguma lacuna, o que deverá ser primeiramente preenchido pela interpretação da lei e dos precedentes, com base na prática futura de pedidos desta natureza.

Desta feita, o objetivo central da análise realizada, que é avaliar a formulação de um protocolo para a implantação da adjudicação compulsória nos cartórios, como alternativa à judicialização de demandas contratuais não cumpridas, se mostrou possível, tendo em vista que,

no Brasil, há regulamentação para mapear o processo extrajudicial e orientar os envolvidos de como executar o procedimento – bastando fomentar a informação à população e aos operadores do direito.

Os benefícios e, a importância dessa pesquisa restaram amplamente demonstrados quando, elucidaram-se os benefícios da extrajudicialização dentre eles, a celeridade do processo em comparação ao processo judicial; a liberação da carga pesada do Poder Judiciário; a onerosidade menor para os contratantes, aliados à maior segurança jurídica dos títulos.

Essas considerações permitem afirmar que a adjudicação compulsória, na modalidade extrajudicial, está devidamente regulamentada, no Brasil e, que, os procedimentos estão mapeados ou tem o potencial de o ser, podendo ser já utilizados pelas serventias de Justiça.

Considerando que, se trata de novidade, ainda não se pode afirmar todos as intempéries e lacunas que podem advir, mas, atualmente, os principais atores têm demonstrado que a adjudicação compulsória de imóveis, extrajudicial, é fundamental na construção de relações imobiliárias mais estáveis.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de direito imobiliário**. 12. ed. Revisada, Ampliada e Atualizada. São Paulo: Atlas, 2015.

ALBERTO, GENTIL e outros. **Registros Públicos**. Editora Método. 1ª Edição. 2019.

ALBUQUERQUE, Dionara Oliver. **O marco legal da mediação no Brasil e o mediador judicial, sua capacitação e formação continuada o exemplo do nupemec-TJRS**. (2017). Disponível em: < <https://www.tjrs.jus.br/static/2019/10/o-marco-legal-da-mediacao.pdf>>. Acesso em 21.01.2023.

ALVARES, Luis Ramon. **O Papel dos Cartórios Extrajudiciais na Dinâmica da Desjudicialização no Brasil**. 2022. 59 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Mestrado em Direito, Universidade de Araquara, Araquara, 2022. Disponível em: <https://www.uniara.com.br/arquivos/file/ppg/direito/producao-intelectual/dissertacoes/2022/luis-ramon-alvares.pdf>. Acesso em: 09 jan. 2024.

ANDRADE, Gustavo Henrique Baptista. A intervenção do Estado na propriedade privada e o papel do Município. **Rei - Revista Estudos Institucionais**, [S.L.], v. 5, n. 2, p. 464-485, 6 out. 2019. Revista Estudos Institucionais. <http://dx.doi.org/10.21783/rei.v5i2.395>. Disponível em: <https://www.estudosinstitucionais.com/REI/article/download/395/377/1564>. Acesso em: 20 nov. 2023.

ARAÚJO, Jakeline Nogueira Pinto. MIRANDA, Vanessa Diniz Mendonça. PERPETUO, Rafael Silva. **Os métodos adequados de solução de conflitos: mediação e conciliação** (2018). Disponível em http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-FD-SBC_v.24_n.2.01.pdf > . Acesso em 15.10.2023.

ASSIS NETO, Sebastião de; JESUS, Marcelo de; MELO, Maria Izabel. **Manual de direito civil**: volume único. 6. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. Revista, atualizada e ampliada.

BARBOSA, Bernardo Souza; AYRES, Felipe Banwell. O impacto das serventias e procedimentos extrajudiciais para a redução do quadro de (hiper)judicialização no Brasil. **Migalhas: Migalhas Notariais e Registrais**. [S. I.], p. 1-2. 26 dez. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/379132/impacto-das-serventias-e-procedimentos-extrajudiciais>. Acesso em: 30 nov. 2023.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. 2016. 30 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2023.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Extrajudicial e o Novo Código de Processo Civil Brasileiro**. Revista Direito Notarial e de Registro, Brasília, nov.2015. fascículo n.30. p.58-63.

_____, Leonardo. **Usucapião Administrativa** – De acordo com o Novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **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, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. Brasília, DF, Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 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. Brasília, DF, Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. Conselho Nacional de Justiça. **Meta 9 do Poder Judiciário:** agenda 2030. Agenda 2030. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/programas-e-acoes/agenda-2030/meta-9-do-poder-judiciario/>. Acesso em: 30 nov. 2023.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1808767**, 2019/0114609-4-Rj. 4ª Turma. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Diário Oficial de Justiça. Brasília, 03 dez. 2019.

_____. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.** Altera o Código Civil. Brasília, DF Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Lei/L13874.htm#art7. Acesso em: 29 nov. 2023.

_____. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/14382.htm. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado n. 136 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios (2021).** Disponível em <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/prevencao-e-solucao-extrajudicial-de-litigios>. Acesso em 28 abr. 2023.

_____, **Provimento n. 67, de 26 de março de 2018.** Brasília, DF. Disponível em https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_67_26032018_03042018081709.pdf. Acesso em 20 out. 2023.

_____. **Lei nº 13465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal [...]. Brasília, DF, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 15 abr. 2023.

_____. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em 16 out. 2023.

_____. **Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015.** Brasília, DF. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm. Acesso em 29 out. 2023.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1345331**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Diário de Justiça Eletrônico. Brasília, 20 abr. 2015. 2012/0199276-4-RS, Segunda Seção.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1185383**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Diário de Justiça Eletrônico. Brasília, 05 maio 2014. 2010/0043732-6-MG, 4ª Turma.

_____. **Resolução n. 125, de 29 de novembro de 2010**. Brasília, DF. Disponível em https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_125_29112010_03042019145135.pdf. Acesso em 20 out. 2023.

_____. **Lei n. 11. 441, de 04 de janeiro de 2007**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm. Acesso em 16 out. 2023.

_____. Conselho Nacional de Justiça, **Resolução n. 35, de 24 de abril de 2007**. Brasília, DF. Disponível em https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf. Acesso em 16 out. 2023.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil Brasileiro. Brasília, DF, Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 26 abr. 2023.

_____. **Lei nº 10257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto das Cidades. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 12 abr. 2023.

_____. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Brasília, DF. Disponível em [https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm#:~:text=14.382%2C%20de%202022\)-,Art.,objeto%20do%20ato%20ou%20neg%C3%B3cio](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm#:~:text=14.382%2C%20de%202022)-,Art.,objeto%20do%20ato%20ou%20neg%C3%B3cio). Acesso em 10 dez. 2023.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 30, Nº 89.0008165-9**. Relator: Ministro Gueiros Leite. Diário de Justiça. Brasília, 18 set. 1989. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?cod_doc_jurisp=2431. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. **Constituição de 05 de outubro de 1988**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 26 mar. 2023.

_____. **Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.. Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. (Vide Lei nº 10.150, de 2000) Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Lei de Registros Públicos. Brasília, DF, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 15 abr. 2023.

_____. **Lei nº 5869, de 11 de janeiro de 1973.** Antigo Código de Processo Civil. Brasília, DF, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869impressao.htm>. Acesso em: 15 abr. 2023.

_____. **Decreto-Lei nº 1608, de 18 de setembro de 1939.** Código de Processo Civil. Brasília, DF, 18 set. 1939. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=62287>. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.** Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Brasília, DF, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. Supremo Tribunal Federal (STF). **Súmula nº 340.** Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião. 1963. Disponível em: <<https://www.legjur.com/sumula/busca?tri=stf&num=340>>. Acesso em: 15 de abr. de 2023.

_____, Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 413.** Brasília, DF, 20 de fevereiro de 2002. Diário de Justiça. Brasília, Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=4088>. Acesso em: 25 nov. 2023.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Súmula nº 11.** A presença da União ou de qualquer de seus entes, na ação de usucapião especial, não afasta a competência do foro da situação do imóvel. 26 de set. 1990. Disponível em: <<https://www.legjur.com/sumula/busca?tri=stj&num=11>>. Acesso em: 15 de abr. de 2023.

_____. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Súmula nº 239.** Diário de Justiça. Brasília, Distrito Federal. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf>. Acesso em 01 de dez. de 2023.

_____. Conselho da Justiça Federal. Justiça Federal. **Enunciado nº 497 da V Jornada de Direito Civil.** 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/v-jornada-direito-civil/VJornadadireitocivil2012.pdf/view>>. Acesso em: 14 abr. 2023.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 288178/SP**, 4ª Turma. Relator: Min. Barros Monteiro. Brasília, DF, 23 de outubro de 1995. **Diário de Justiça.** Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em: 15 abr. 2023.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Manual de direito processual civil: volume único 5.** ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição.** 7. ed. Coimbra: Almedina, 2000.

CARNEIRO, Paulo Cezar Pinheiro. **Inventário e partilha: judicial e extrajudicial.** Rio de Janeiro: Forense, 2019.

CARVALHO JUNIOR, Audir Martins *et al.* Direito Colaborativo: É Preciso Achatar A Curva De Crescimento Das Ações Judiciais No Brasil. **Revista Jurídica Direito, Sociedade E Justiça**, [S. l.], v. 7, n. 10, 2021. Disponível em:

<https://periodicosonline.uems.br/index.php/RJDSJ/article/view/6399>. Acesso em: 30 nov. 2023.

CASSETTARI, Christiano; PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida registral: evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2023. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 06 nov. 2023.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

COSTA, Dilvanir José da. O sistema da posse. **Revista de Informação Legislativa**, n.139. 1998. p.109-117.

DEBS, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas: doutrina, jurisprudência e questões de concursos**. 3. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. Revista, atualizada e ampliada.

_____, Martha El. **Legislação Notarial e de Registros Públicos comentada artigo por artigo**. Editora Jus Podivw. 6ª Edição. 2023.

DEPIERI, Rafael Vitalli. **Inventário extrajudicial do companheiro: a sucessão na união estável**. São Paulo. Dissertação (Mestrado) (2020). 197p. Orient. Maria Helena Diniz. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós Graduated em Direito. Disponível em <https://repositorio.pucsp.br/jspui/bitstream/handle/24087/1/Rafael%20Vitelli%20Depieri.pdf>. Acesso em 16 out. 2023.

DIDIER Jr., Fredie. **Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil**, parte geral e processo de conhecimento. 17. ed. - Salvador: Ed. Jus Podivm, 2015.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, 4º Volume: **Direito das Coisas**. 18º Ed. São Paulo: Saraiva, 2002. Aumentada e atualizada.

_____, Maria Helena. **Cursos de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2003.

DINIZ, Nikole Cirilo. **A importância do inventário extrajudicial como forma de desjudicialização no direito brasileiro**. Cadernos Jurídicos da Faculdade de Direito de Sorocaba, v. 2, n. 1, p. 94-109, 2020. Disponível em <https://www.fadi.br/revista/index.php/cadernosjuridicos/article/view/47>. Acesso em 18 out. 2022.

DORNELLES, Daniëlle; CASSEL JÚNIOR, Flávio. A viabilidade da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro. **XII Seminário Internacional de Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea: VIII Mostra de Trabalhos Jurídicos Científicos**, [s.i.], v. 00, n. 00, p.01-16, jan. 2015. Disponível em: <<http://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/13073/2216>>. Acesso em: 15 abr. 2019.

ESTADO DE MATO GROSSO. 001: **Manual de Procedimento Operacional Padrão do Sistema Penitenciário de Mato Grosso**. Cuiabá: [S. I.], 2014. 109 p. Disponível em: https://www.sesp.mt.gov.br/documents/4713378/13280598/MANUAL+DE+PROCEDIMENTO+OPERACIONAL+PADRAO_POP+SISPEN.pdf/b0017125-1a35-48ec-f523-1c9b3f001c94. Acesso em: 10 jan. 2024.

ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL. Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Apelação Cível nº 0803015-80.2018.8.12.0008, 2ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Eduardo Machado Rocha. **Diário Oficial de Justiça**. Campo Grande, 10 mar. 2020.

ESTADO DE MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Apelação Cível nº 10388170029275001, Câmaras Cíveis / 10ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Cabral da Silva. **Diário Oficial de Justiça**. Belo Horizonte, 10 set. 2021.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70052282787, 17ª Câmara Cível. Relator: Desembargadora Liege Puricelli Pires. **Diário Oficial de Justiça**. Porto Alegre, 03 abr. 2013.

ESTADO DE SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 10279692220228260577, São José dos Campos: 25ª Câmara de Direito Privado. Relator: Carmen Lúcia. **Diário de Justiça**. São Paulo, 12 jul. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; *et al.* **Código Civil para Concursos: doutrina, jurisprudência e questões de concursos**. 5. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. Revista, atualizada e ampliada.

FELIPE, Juliana da Silva. SILVA, Laurieth Aparecida de Matos e. **Conciliação e Mediação Judicial: Uma alternativa à resolução de conflitos na prestação de serviços de telefonia móvel**. [s. i.]. Disponível em <http://nippromove.hospedagemdesites.ws/anais_simposio/arquivos_up/documentos/artigos/09a7bce30238ca1bd75781efda185584.pdf>. Acesso em 20.10.2023.

FERNANDES, Artur Pires. **O perfil atual do distrato na promessa de compra e venda imobiliária**. 2016. 60 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Faculdade de Direito, Universidade de Brasília, Brasília, 2016. Disponível em <http://bdm.unb.br/handle/10483/14616>. Acesso em 27 abr. 2023.

FLORES, Daiana. **A função notarial e registral no contexto de um novo paradigma jurídico no Brasil: a desjudicialização**. Editora Dialética, 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: v. 4 – contratos: teoria geral**. 6ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GENTIL, Alberto. el at. **Registros Públicos**. Editora Método. 1ª Edição. 2019.

GOEDERT, Gisele Rodrigues Martins. **Negócios Jurídicos: livro didático**. Palhoça: UnisulVirtual, 2014. E-book. Disponível em <https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/21869/1/fulltext.pdf> Acesso em 18 out. 2023.

GOMES, Maria Clara. Adjudicação compulsória extrajudicial. **Consultor Jurídico**. [S. I.], 23 fev. 2023. *online*. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-fev-23/maria-clara-gomes-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 30 nov. 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. E-book.

_____, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 1: parte geral**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GRANDMAISON, Cláudio de Albuquerque. **A desjudicialização da produção da prova oral e a possibilidade de sua realização perante as serventias extrajudiciais**. 2022. 88 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Mestrado em Direito, Universidade de Araquara, Araquara, 2022. Disponível em: <https://www.uniara.com.br/arquivos/file/ppg/direito/producao-intelectual/dissertacoes/2022/claudio-albuquerque-grandmaison.pdf>. Acesso em: 05 jan. 2024.

GRAU, Eros Roberto. **Direito Urbano**. São Paulo: RT, 1983

GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Org.). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

HANNA, Júlia Nunes. **A segurança jurídica do registro de imóveis e alterações promovidas pela lei nº 14.382/22**. RUNA- Repositório Universitário da Ânima. FADERGS (2022). Disponível em <https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/30049>. Acesso em 23 abr. 2023.

HELENA, Eber Zoehler Santa. O fenômeno da desjudicialização. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan.2006. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/7818>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

ISMAIL FILHO, Salomão. **Uma definição de interesse público e a priorização de direitos fundamentais**. 28 de março de 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-mar-28/mp-debate-interesse-publico-priorizacao-direitos-fundamentais>>. Acesso em: 27 jun. 2019.

JAQUES, Marcelo Dias. WRASSE, Helena Pacheco. **A mediação no direito brasileiro: conceito, procedimento e técnicas** (2016). Disponível em < <https://www.online.unisc.br>>. Acesso em 18.10.2023.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. v. 1.

LOMAZINI, Ana Elisa do Valle Mesquita. **A expansão da mediação e da conciliação das serventias extrajudiciais para ampliar o acesso a justiça**. 2022. 129 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Mestrado em Direito, Universidade de Araquara, Araquara, 2022. Disponível em: <https://www.uniara.com.br/arquivos/file/ppg/direito/producao-intelectual/dissertacoes/2022/ana-elisa-valle-mesquita-lomazini.pdf>. Acesso em: 09 jan. 2024.

LOTUFO, Renan. **Código civil comentado: parte geral (arts. 1º a 332), volume 1**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

MAGALHÃES, Ednéa Teixeira; CÂNDIDO, Zilda Carolina Dias Paiva. Imprescindibilidade da Intervenção do Ministério Público Na Usucapião. **Revista Acadêmica Escola Superior do Ministério Público do Ceará**, Fortaleza, v. 00, n. 00, p.65-84, 02 jun. 2017. Disponível em: <<http://www.mpce.mp.br/wp-content/uploads/2017/08/3-Imprescindibilidade-da->

Interven% C3%A7% C3%A3o-do-Minist% C3%A9rio-P% C3%BAblico-Na-Usucapi% C3%A3o-1.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2023.

MAGALHÃES, Irenilda Ramos de Brito Sá. **Gestão de conflitos nas organizações**. Recife: Cefospe - Governo do Estado de Pernambuco, Secretaria de Administração, Centro de Formação dos Servidores e Empregados Públicos do Poder Executivo Estadual. 2020. 39p. Disponível em: https://www.cefospe.pe.gov.br/images/media/1665419866_Apostila%20Gesto%20de%20Conflitos%20nas%20Organizaes.pdf Acesso em: 20 abri. 2023.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2009.

MONTENEGRO, Manuel Carlos. **Morosidade da Justiça é a principal reclamação recebida pela Ouvidoria do CNJ**. Agência CNJ de Notícias. 01 out. 2014. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/morosidade-da-justica-e-a-principal-reclamacao-recebida-pela-ouvidoria-do-cnj/>>. Acesso em: 02 ago. 2023.

NUNES, Andrine Oliveira. **Poder Judiciário e Mediação de Conflitos: a possibilidade da aplicação do sistema de múltiplas portas na prestação jurisdicional**. 2014. 547 f. Tese (Doutorado) - Curso de Doutorado em Direito Constitucional, Universidade de Fortaleza, Fortaleza, 2014. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2018/09/f4af83174a3a8f42efaf3fd10256ab04.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2023.

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião extrajudicial: Uma análise de sua efetividade a partir da Lei nº 13.465/2017**. 2018. 72 f. TCC (Graduação) - Curso de Faculdade de Direito, Universidade Federal de Bahia, Salvador, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/26409>>. Acesso em: 15 abr. 2019.

PAIVA, Nicolas Aires de. **Aspectos Gerais da Incorporação Imobiliária**. 2016. 45 f. Monografia (Especialização) - Curso de Direito dos Mercados Financeiro e de Capitais, Instituto de Ensino e Pesquisa Llm, São Paulo, 2016. Disponível em: <http://dspace.insper.edu.br/xmlui/handle/11224/1456> . Acesso em 27 abr. 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: v. 4**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: v. 3. - contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

PEREIRA, Mislenny Rodrigues; DE MOURA BORGES, Liliane. **Mediação e Conciliação no contexto das serventias extrajudiciais: vantagens e desafios**. Revista Extensão, v. 6, n. 1, p. 137-147, 2022. Disponível em <https://revista.unitins.br/index.php/extensao/article/view/6915>. Acesso em 25 out. 2023.

PEREIRA, Eduardo Calais; CORRÊA, Leandro Augusto Neves; DEPIERI, Rafael Vitelli. Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites. **Migalhas**. [S. I.], 23 ago. 2022. *online*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em: 30 nov. 2023.

PESTANA, Thiago Vale. A inserção da usucapião extrajudicial no novo ordenamento processual civil brasileiro. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 10, n. 2, p.118-143,

27 dez. 2016. Disponível em: <<http://fadisp.com.br/revista/ojs/index.php/pensamentojuridico/article/view/54>>. Acesso em: 15 abr. 2023.

RIBEIRO, Alexandre Ramos. SOUZA, Claudete. **Inventário extrajudicial: aspectos práticos da Lei n. 11.441/07**. Revista do Curso de Direito da Universidade Metodista de São Paulo, v. 16, n. 16, 2021. Disponível em <https://www.metodista.br/revistas/revistas-ims/index.php/RFD/article/view/1036340/8020>. Acesso em 20 out. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS). **Apelação Cível nº 70077672640**. Relator: Eduardo João Lima Costa. Porto Alegre, RS, 27 de setembro de 2023. Diário de Justiça. Porto Alegre, RS. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=jurisnova#main_res_juris>. Acesso em: 15 abr. 2023.

RISTER, Carla Abrantkoski. **Direito ao Desenvolvimento: antecedentes, significados e consequências**. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. 560 p.

ROCHA, Mauricio Coelho. **Qualificação registral imobiliária à luz da nova economia institucional e a registrabilidade de imóveis não partilhados após a dissolução de sociedades conjugais**. 2023. 107 f. (Mestrado Interdisciplinar Profissional em Direito, Justiça e Desenvolvimento) Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa, Brasília, 2022. Disponível em <https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/4221>. Acesso em 29 abr. 2023.

ROSA JÚNIOR, Edson José. **Poder Judiciário: a função judicial**. 2017. 28 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Faculdade Unyleya, [S. I.], 2017. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/127280/tcc_poder_judiciario_rosajunior_26264_2016.pdf. Acesso em: 22 nov. 2023.

ROSENVALD, Nelson. Comentário ao art. 476, do Código Civil de 2002. *In.: Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Coord. Cezar Peluso. 4. ed. Barueri, SP: Manole, 2010.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 13. Ed. Ver. Atual. Ampliada. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SALLES, José Carlos de Moares. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. Revista, atualizada e ampliada.

_____, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e prática**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SALOMÃO, Luis Felipe; SHUENQUENER, Valter; COSTA, Daniel Carnio. É preciso achatar a curva de crescimento das ações judiciais no Brasil. **Consultor Jurídico: Opinião**. [S. I.], *online*. 9 jun. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-jun-09/opinio-preciso-achatar-curva-crescimento-aco-es-judiciais/>. Acesso em: 10 nov. 2023

TARTUCE, Fernanda. **Mediação nos conflitos civis**. 4. ed., rev., atual. e ampl. Editora Forense. São Paulo: 2018.

TARTUCE, Flávio. **A extrajudicialização do Direito Privado e o alerta do professor Walter Ceneviva**. Migalhas. [S. I.], 15 maio 2020. *online*. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/326540/a-extrajudicializacao-do-direito-privado-e-o-alerta-do-professor-walter-ceneviva>. Acesso em: 30 nov. 2023.

_____, Flávio. **Direito civil, volume 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Revista, atualizada e ampliada. *E-book*.

_____, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 8 ed. rev. ampl. São Paulo: Forense, 2015.

_____, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método. 2015. Revista, atualizada e ampliada. *E-book*.

Humberto Theodoro Junior. **Curso De Direito Processual Civil – Vol. I, 60ª Ed.** Forense: São Paulo, 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. Coleção Direito Civil, Volume 3.

_____, Silvio de Salvo. **Direitos Reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.