

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

Carlos Eduardo Almeida Martins de Andrade

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS:
ATUAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO PODER JUDICIÁRIO A PARTIR DA LEI Nº
14.382/2022**

ARARAQUARA - SP
2024

Carlos Eduardo Almeida Martins de Andrade

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS:
ATUAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO PODER JUDICIÁRIO A PARTIR DA LEI Nº
14.382/2022**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestra em Direito e Gestão de Conflitos.

Orientadora

Carla Abrantkoski Rister

ARARAQUARA - SP
2024

A566a Andrade, Carlos Eduardo Almeida Martins de
Adjudicação compulsória no registro de imóveis: atuação
extrajudicial do poder judiciário a partir da lei nº 14.382/2022/Carlos
Eduardo Almeida Martins de Andrade. – Araraquara: Universidade de
Araraquara, 2024.
121f.

Dissertação (Mestrado)- Programa de Pós-graduação em Direito -
Curso de Mestrado Profissional- Universidade de Araraquara-UNIARA

Orientador: Profa. Dra. Carla Abrantkoski Rister

1. Adjudicação. 2. Compulsória. 3. Imóveis. 4. Poder judiciário.
5. Lei nº 14.382/2022. I. Título.

CDU 340

Carlos Eduardo Almeida Martins de Andrade

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS:
ATUAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO PODER JUDICIÁRIO A PARTIR DA LEI Nº
14.382/2022**

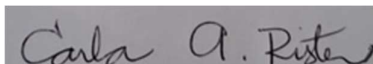
Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Direito e Gestão de Conflitos.

Linha de pesquisa: indicar a linha de pesquisa do Orientador (Poder Judiciário e Gestão de Conflitos ou Desjudicialização e modelos de solução de conflitos)

Orientadora: Carla Abrantkoski Rister

Data da defesa: 13/12/2024.

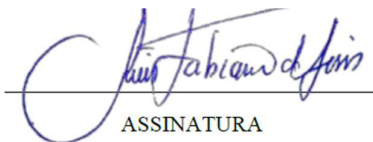
Membros componentes da Banca Examinadora:



Presidente e Orientadora: Profa. Dra. Orientadora Carla Abrantkoski Rister
Universidade de Araraquara.



Membro Titular: Prof. Dr. Ricardo Bonotto
Universidade de Araraquara



ASSINATURA

Membro Titular externo: Prof. Dr. Luis Fabiano de Assis
Escola Superior do Ministério Público da União

Local: Universidade de Araraquara

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO DE CONFLITOS

Aos treze dias de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro a Comissão Examinadora, constituída pelos professores abaixo assinados, submeteu ao **EXAME DE DEFESA**, a pesquisa intitulada “ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS: ATUAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO PODER JUDICIÁRIO A PARTIR DA LEI Nº 14.382/2022”, desenvolvida pelo discente **CARLOS EDUARDO ALMEIDA MARTINS DE ANDRADE**, regularmente matriculado no Curso de **Mestrado Profissional** junto ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos, de acordo com a Subseção I – do Regulamento Geral do Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos desta instituição.

Realizadas as arguições, foram atribuídos os seguintes conceitos:

BANCA	CONCEITO APROVADO	CONCEITO REPROVADO
Prof ^ª . Dr ^ª . Carla Abrantkoski Rister (orientadora)	(X)	()
Prof. Dr. Ricardo Augusto Bonotto Barbosa	(X)	()
Prof. Dr. Luis Fabiano de Assis	(X)	()

Em função dos resultados obtidos no exame, o pós-graduando foi considerado (X) **APROVADO** ou **NÃO APROVADO** (), podendo submeter-se à prova de defesa do trabalho com o qual se candidato ao título de **Mestre**.

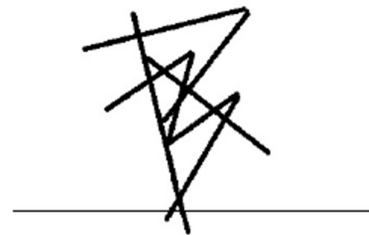
COMISSÃO EXAMINADORA

Prof^ª. Dr^ª. Carla Abrantkoski Rister (orientadora)

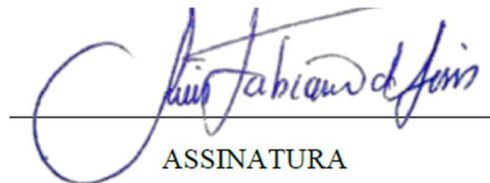
ASSINATURA



Prof. Dr. Ricardo Augusto Bonotto Barbosa



Prof. Dr. Luis Fabiano de Assis



ASSINATURA

RESUMO

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS: ATUAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO PODER JUDICIÁRIO A PARTIR DA LEI Nº 14.382/2022

Adjudicação compulsória extrajudicial é um instituto jurídico para assegurar o registro de direitos reais em nome do verdadeiro titular, diante da inércia da parte contrária. Previsto pela Lei nº 14.382, de 2022, trata-se de instrumento de desjudicialização para a proteção do direito fundamental à propriedade, sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário. Sob o novel instituto, os Ofícios de Registro passam a desempenhar um papel paralelo ao do Judiciário, devendo receber e analisar os requerimentos, a procedência dos documentos, as provas e sua validade, e julgar o mérito do pedido para fins de registro da transferência dos direitos de propriedade. A inexperiência na gestão jurídico-processual pode ser um fator prejudicial à evolução da prática da adjudicação compulsória extrajudicial nos Ofícios de Registro de Imóveis, ainda que já estejam investidos da atribuição desde a edição da Lei nº 14.382/22 e do Provimento nº 150/2023 do CNJ. Uma solução que se afigura possível para evoluir esse quadro será o desenvolvimento de um modelo de gestão processual, que permita ao Registrador de Imóveis desempenhar, nos termos da lei e da regulamentação administrativa, os atos e procedimentos tendentes à adjudicação compulsória extrajudicial. Assim, insere-se a pergunta de pesquisa: como tornar a adjudicação compulsória extrajudicial um instituto jurídico exequível pelos Ofícios de Registro de Imóveis? Nesse contexto, o objetivo deste trabalho é identificar um caminho processual efetivo para o uso da adjudicação compulsória administrativa no âmbito das Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis. Para demonstrar a viabilização da solução, lançar-se-á mão de um estudo analítico e problemático que subsidiará uma proposta de modelo de gestão processual da adjudicação compulsória extrajudicial desejada.

Palavras-chave: Adjudicação Compulsória Extrajudicial; Registro de Imóveis; Aplicação.

ABSTRACT

COMPULSORY CONVEYANCE IN LAND REGISTRY OFFICE: JUDICIARY EXTRAJUDICIAL ROLE AS OF LAW N. 14.382/2022

Extrajudicial compulsory adjudication is a legal institute to ensure the registration of rights in rem in the name of the true owner, in the face of inertia on the part of the opposing party. Provided for by Law n. 14.382 of 2022, it is an instrument of de-judicialization for the protection of the fundamental right to property, without the need to resort to the Judiciary. Under the new institute, the Registry Offices now play a role parallel to that of the Judiciary, and must receive and analyze the applications, the origin of the documents, the evidence and its validity, and judge the merits of the application for the purposes of registering the transfer of property rights. Inexperience in legal-procedural management can be a detrimental factor to the development of the practice of extrajudicial compulsory adjudication in the Real Estate Registry Offices, even though they have already been entrusted with this task since the enactment of Law 14.382/22 and CNJ Provision 150/2023. One possible solution to improve this situation would be to develop a procedural management model that allows the Real Estate Registrar to carry out the acts and procedures for extrajudicial compulsory adjudication, in accordance with the law and administrative regulations. This raises the research question: how can extrajudicial compulsory adjudication be made an enforceable legal institute by the Real Estate Registry Offices? In this context, the aim of this paper is to identify an effective procedural path for the use of administrative compulsory adjudication within the scope of the Extrajudicial Real Estate Registry Offices. In order to demonstrate the feasibility of the solution, an analytical and problematic study will be used to support a proposal for a procedural management model for the desired extrajudicial compulsory adjudication.

Keywords: Compulsory Conveyance; Non-judicial; Land Registry Office; Application.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
Art.	Artigo
AV	Averbação
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CCIR	Cadastro Contribuinte de Imóvel Rural
CF/88	Constituição Federal de 1988
CGJSP	Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CN	Corregedoria Nacional
CNN	Código Nacional de Normas
CNN CN/CNJ-Extra	Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CPC	Código de Processo Civil de 2015, Lei nº 13.105/2015
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CSMSP	Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo
CTN	Código Tributário Nacional
DJ/DJe	Diário da Justiça/Diário da Justiça Eletrônico
DOI	Declaração de Operações Imobiliárias
DSR	Design Science Research
IN	Instrução Normativa
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
LRP	Lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015/73
Min.	Ministro
NIRE	Número de identificação de Registro de Empresa
NSCGJSP	Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

ONU	Organização das Nações Unidas
R-	Registro
Rel.	Relator
REsp	Recurso Especial
RE	Recurso Extraordinário
REURB	Regularização Urbana
REURB-S	Regularização Urbana de Interesse Social
RFB	Receita Federal do Brasil
RG	Registro Geral
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1VRPSP	1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Metodologia	29
Tabela 2 - Cronograma	36
Tabela 3 - Hipóteses	73
Tabela 4 - Requisitos	76
Tabela 5 - Especialidade objetiva	83
Tabela 6 - Ata Notarial	91
Tabela 7 - Comparativo	94

SUMÁRIO

1. PROBLEMA E CONTEXTO	16
1.1. Contexto	16
1.2. Problema	18
1.3. Solução	20
1.4. Objetivos – Geral e Específicos	23
1.5. Relevância da pesquisa	24
2. MÉTODOS E TÉCNICAS	27
2.1. Design Science Research (DSR)	33
2.1.1. Diagnóstico do Problema e Análise de Requisitos	33
2.1.2. Desenvolvimento e construção do artefato	34
2.1.3. Validação e Refinamento do Artefato Erro! Indicador não definido.	
3. REFERENCIAL TEÓRICO	38
3.1. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e o Direito Fundamental de e à Propriedade.....	38
3.2. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e o Devido Processo Legal	41
3.3. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e o Processo Civil Brasileiro	51
3.4. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a Autorregulação Privada Publicamente Regulada	59
3.5. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a Regulamentação Administrativa	61
3.6. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e os Serviços de Registro de Imóveis.....	64
3.7. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a Compatibilização entre as Normativas infralegais	69
4. ARTEFATO	96
4.1. <i>Check-list</i>	96
4.1.1. Requerimento inicial.....	96
4.1.2. Instrumento contratual	98
4.1.3. Ata Notarial.....	99

4.1.4. Certidões	100
4.1.5. Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	101
4.1.6. Comprovante do pagamento do Laudêmio.....	102
4.1.7. Procuração com poderes específicos.....	103
4.1.8. Especificidade dos Imóveis Rurais	103
4.2. Modelos de Atos de Registro e de Averbação	104
4.3. Situações específicas	107
4.3.1. (Des)necessidade de prévio registro do compromisso de compra e venda	107
4.3.2. Princípio da especialidade	108
4.2.3. Cessões intermediárias.....	109
4.2.4. Mitigação do Princípio da Continuidade	110
4.2.5. Indisponibilidade	111
4.2.6. Adjudicação compulsória no caso de promessa de permuta de imóveis	112
5. CONCLUSÃO	115
REFERÊNCIAS.....	117

1. PROBLEMA E CONTEXTO

1.1. Contexto

Tradicionalmente, a doutrina nacional brasileira conceituava a adjudicação compulsória como a determinação, de origem judicial, em que determinado bem ou direito era entregue, de forma coativa e coercitiva, em benefício do credor do direito sobre o bem em detrimento do devedor daquele direito (CREDIE, 1997).

As alterações promovidas pela Lei nº 14.382, de 2022, todavia, expandiram o referido conceito, já tradicional no direito processual, em vários aspectos.

Primeiro, não se faz mais necessário que a decisão de entrega da prestação ao requerente seja por ordem exclusiva da atividade judicial. O referido diploma abriu a possibilidade de atuação da atividade jurisdicional extrajudicial para a efetivação do direito (desjudicialização) (DOS SANTOS, 2023).

Segundo, não se trata mais, exclusivamente, de atuação do credor do direito sobre determinado bem em detrimento do devedor do referido direito, uma vez que é possível que o vendedor ou cedente também proponha a referida medida.

Terceiro, expandiu a atuação das serventias extrajudiciais de registro de imóveis para além dos meros procedimentos tradicionais de qualificação registral: passou-se da mera análise dos títulos previstos no art. 221, da Lei nº 6.015, de 1973, para o processo no âmbito interno do Registro Imobiliário em que há necessidade de os profissionais do direito observarem o contraditório e ampla defesa.

Note-se que o vendedor ou cedente do direito sobre determinado bem também possui interesses a serem defendidos além daqueles exclusivamente do credor da propriedade como, por exemplo, a necessidade de transmissão do bem ou direito com o objetivo de afastar eventuais responsabilidades por

obrigações *propter rem*, como é o caso de obrigações tributárias, condominiais e de natureza ambiental.

A adjudicação compulsória, em geral, e a extrajudicial, em especial, se situam no âmbito da proteção do direito constitucional de e à propriedade e dos mecanismos e garantias de índole procedimental e processual para a sua efetivação concreta.

Assegurar ao comprador ou promitente comprador a entrega efetiva da sua propriedade, ou outro direito real legalmente previsto, por meio de procedimentos céleres e eficazes, é um desafio concreto para o sistema jurídico brasileiro.

A existência de um processo de adjudicação compulsória extrajudicial eficiente e ágil enfrenta diretamente o problema da inefetividade e da inaplicabilidade das normas jurídicas de proteção do direito fundamental da propriedade.

Em consulta ao portal do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o maior do país, a partir da expressão “adjudicação compulsória”, foram identificadas mais de 35 mil decisões em segunda instância sobre o tema, sendo aproximadamente 20 mil em recurso de apelação e mais de 7 mil em agravo de instrumento¹.

Não há números precisos sobre a quantidade de processos. Primeiro, porque o cadastramento é feito pelas próprias partes. Segundo, porque, em geral, o tema cadastrado é “descumprimento contratual” ou “execução contratual”, sendo a adjudicação compulsória uma das suas modalidades. Terceiro, as informações acima são exclusivamente da segunda instância, ou seja, não incluiu os dados do primeiro grau. Todavia, os números acima indicam as possibilidades de desenvolvimento do instituto na seara extrajudicial.

Assegura ao real proprietário, ou seja, àquele que dispendeu os seus escassos recursos, financeiros e emocionais, necessários para a aquisição - na maior parte dos casos - da sua própria moradia, o direito de tê-lo em seu nome próprio.

¹ Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>. Consulta em: 01/10/2024

Trata-se de uma forma de proteger aqueles que criam valor à economia nacional, por meio da aquisição de bens imóveis ou outros direitos reais, como o compromisso de compra e venda registrado, e, ao mesmo tempo, de mostrar aos devedores que a inadimplência não ficará impune.

A análise e a proposta de um rito processual célere e efetivo, bem como dos procedimentos necessários do processo de adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito das serventias extrajudiciais, portanto, é o objeto principal de estudo do presente trabalho.

1.2. Problema

O problema ser enfrentado pelo presente trabalho, em uma perspectiva mais ampla, é a ineficácia e ineficiência de mecanismos e institutos extrajudiciais de proteção da propriedade.

Note-se que a proteção dos direitos dos credores, entre eles o adquirente de imóveis, é essencial para o desenvolvimento social e econômico de qualquer nação civilizada.

Na maioria dos casos, em especial para os extratos mais simples da sociedade, o lar próprio, correspondente ao direito à moradia digna é um dos únicos - senão o único e exclusivo - bens que os indivíduos conseguem adquirir após longos anos de árduo trabalho.

Trata-se, portanto, do resultado de anos a fio de economia de recursos financeiros, privação de decisões de consumo imediato ou ainda resultado de ajuda de familiares e amigos.

A proteção do direito de propriedade, por meio do processo de adjudicação compulsória extrajudicial nas serventias extrajudiciais imobiliárias, é essencial para a economia.

Portanto, o problema a ser enfrentado pelo presente trabalho se situa no âmbito da atuação das serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis, o que exige a análise das funções e atribuições da referida atividade para a proposta de processo efetivo e célere para concretização do direito fundamental de e à propriedade.

Há relevância porque o referido instituto foi previsto, de forma inovadora, pela Lei Federal nº 14.382, de 2022, não havendo histórico legislativo anterior no âmbito das serventias extrajudiciais. Não há, portanto, doutrina e jurisprudência consolidadas sobre o tema, e a normativa infralegal é ainda mais recente, datada de 2023.

Isso afeta diretamente o exercício da atividade registral, uma vez que ao conhecimento técnico e científico é conjugado o conhecimento prático do cotidiano. Sem uma *práxis*, surgem muitas dúvidas e desafios para serem solucionados caso a caso, em prejuízo à uniformidade na aplicação do direito e da isonomia do tratamento aos usuários.

Diante da novel legislação, editada há menos de um ano, ainda não foram desenvolvidos instrumentos práticos, na maioria dos cartórios brasileiros – *check-lists*, fluxogramas, etc - para a atuação dos profissionais do direito para aplicação do referido instituto nas serventias extrajudiciais do Registro de Imóveis.

A inexperiência em gestão jurídico-processual, pelos cartórios de registro de imóveis, pode significar a retenção, atraso ou impedimento da evolução da prática efetiva da adjudicação compulsória administrativa nos Ofícios de Registro.

A ausência de instrumentos práticos para a questão provoca, entre outros efeitos malévolos, nos seguintes.

Primeiro, existência de equívocos na qualificação registral sobre a admissão ou não dos pedidos feitos extrajudicialmente, com retrabalho e possibilidade de soluções dissonantes entre dois procedimentos com os mesmos requisitos.

Segundo, o atraso e demora na entrega da prestação ao requerente, pela necessidade de repetir procedimentos, refazer atos, buscar outros documentos ou apresentar esclarecimentos.

Terceiro, a discrepância de atuação entre diferentes requerimentos dentro da mesma serventia registral ou entre serventias localizadas em circunscrições diversas.

Quarto, a percepção da ineficiência do procedimento extrajudicial em face de outras alternativas, como a adjudicação judicial ou outras modalidades, como a usucapião.

O desenvolvimento de uma proposta de modelo de atuação da adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito do registro imobiliário, portanto, visa suprir essa lacuna e enfrentar as dificuldades apresentadas.

1.3. Solução

A solução apresentada pelo presente trabalho é uma proposta de modelo de gestão jurídico-processual da adjudicação compulsória extrajudicial de aplicação eminentemente prática, célere e efetiva do instituto no âmbito dos cartórios de Registro de Imóveis.

A proposta de um modelo de gestão do fluxo processual-procedimental, com fundamento metodológico na análise da doutrina, da legislação e da jurisprudência, busca enfrentar o problema da síndrome da inefetividade das normas jurídicas.

A gestão processual significa, no âmbito dos Ofícios de Registro de Imóveis, analisar o desempenho de um papel semelhante e paralelo ao do Podendo Judiciário, para receber os requerimentos, analisar as petições, a procedência dos documentos juntados, as provas e sua validade, e julgar a competência da petição para o registro da transferência dos direitos de propriedade.

Ainda que já exista, no âmbito do Registro Imobiliário, procedimentos de análise de requerimentos e intimações, como, por exemplo, a retificação extrajudicial (art. 213), o bem de família (art. 260), o registro Torrens (art. 277) e a usucapião extrajudicial (art. 216-A, todos da Lei Federal nº 6.015/7 – Lei de Registros Públicos), a gestão processual da adjudicação compulsória extrajudicial possui particularidades e requisitos próprios e específicos.

Portanto, a gestão processual do processo de adjudicação compulsória extrajudicial não significa a mera reprodução dos mesmos procedimentos e

mecanismos dos procedimentos já existentes, *tout court*, sem uma reflexão aprofundada.

Embora possa existir o diálogo entre os diferentes procedimentos em trâmite nas serventias extrajudiciais, em especial a partir do compartilhamento das melhores experiências, não há total identidade em relação à adjudicação compulsória.

Nesse contexto, o objetivo deste trabalho é identificar e propor um caminho procedimental-processual efetivo para o uso da adjudicação compulsória administrativa no âmbito das Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis.

A solução proposta considera as contribuições doutrinárias, legislativas e jurisprudenciais sobre o tema da adjudicação compulsória, em geral, e da extrajudicial, em particular, a partir da novel alteração legislativa e da sua regulamentação.

Todavia, não se restringe apenas a analisar a doutrina e as decisões judiciais ou administrativas sobre o assunto; ao contrário, possui um viés eminentemente prático para a efetivação do instituto, por meio de propostas concretas de melhoria.

A proposição de um modelo de gestão procedimental-processual, portanto, mais do que resultado de considerações de ordem teórica e hermenêutica, é resultado de análises e estudos com foco na aplicação efetiva nos cartórios de Registro de Imóveis.

Em outros termos, para enfrentar os problemas apontados na etapa de diagnóstico, entre eles a inefetividade da proteção ao direito de propriedade, em geral, e do comprador ou do promitente comprador, em particular, o presente trabalho propõe, como objetivo geral, um modelo de gestão processual-procedimental da adjudicação compulsória.

Para atingimento do objetivo geral mais amplo proposto pelo presente trabalho, é necessário enfrentar, em momento metodologicamente anterior, determinados objetivos específicos, relacionados a etapas intermediárias da pesquisa científica.

O primeiro objetivo específico é analisar as alterações promovidas pela Lei nº 14.382, de 2022 na Lei Federal nº 6.015/73, em especial a nova redação do artigo 216-B desse último diploma.

Trata-se da introdução, pelo legislador ordinário federal, do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito das serventias imobiliárias, a partir de experiências pretéritas da retificação administrativa e da usucapião extrajudicial.

A análise deste objetivo específico parte do texto legal introduzido em 2022 para considerar quais os requisitos e exigências, no âmbito das serventias extrajudiciais, são necessárias para atendimento e cumprimento dos dispositivos legais.

Outrossim, são analisados os precedentes e pressupostos de índole constitucional, processual e civilista que fundamentam a proteção do direito de e à propriedade, bem como dos princípios da garantia do contraditório e da ampla defesa.

O segundo objetivo específico do presente trabalho é relacionar as alterações da novel legislação federal com a regulamentação infralegal proposta pelas normativas da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nesse tópico, de forma preliminar, são consideradas os princípios e regras no âmbito do Direito Administrativo, em especial do Direito Administrativo Regulador, e o exercício da atividade normativa sob regulação e fiscalização do Poder Judiciário.

O cotejo entre a previsão legal e sua regulamentação é vista sob a perspectiva das propostas doutrinárias da Regulamentação Privada Publicamente Regulada, considerando a independência e autonomia da função registral.

Em outros termos, ainda que exista a previsão de normatização da atividade notarial e registral pelos Tribunais de Justiça dos Estados, há espaço de atuação dos oficiais e notários para gestão da atividade, em especial de índole técnica.

O terceiro objetivo específico é elaborar um artefato (check-list e modelos) de análise e aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito do Registro de Imóveis.

Trata-se de consequência das etapas anteriores que, todavia, possui especificidades próprias, uma vez que a elaboração de um arquétipo de qualificação registral não é mero consequente natural dos fundamentos teóricos das etapas anteriores.

Ao contrário, trata-se de considerar as experiências bem-sucedidas, eliminar as escolhas que não demonstram resultados satisfatórios e, de forma autônoma, propor novos caminhos para a gestão processual-procedimental nos cartórios.

Ainda que tenha viés eminentemente prático, o artefato é resultado de escolhas mais efetivas para a gestão processual, com afastamento de requisitos meramente burocráticos e desnecessários para a efetividade do procedimento extrajudicial.

1.4. Objetivos – Geral e Específicos

Objetivo Geral – Propor modelo de gestão processual da adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito do registro de imóveis.

Objetivos Específicos

(a) analisar as alterações promovidas pela Lei nº 14.382/22 na Lei nº 6.015/73.

Este objetivo específico versa sobre a identificação e aprofundamento dos novos dispositivos legais. Trata-se de verificar a interpretação conferida pela doutrina e a possibilidade de eventuais propostas que confirmam mais efetividade e eficiência ao instituto.

(b) relacionar as alterações com a regulamentação infralegal nas normativas do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo;

Trata-se do cotejo entre as disposições legais e as regulamentares. Nesse ponto, busca-se afastar lacunas, contradições e ambiguidades para conferir segurança e estabilidade ao sistema normativo.

(c) elaborar um artefato (check-list e modelos) de análise e aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial no Registro de Imóveis.

Este último objetivo específico é a entrega do artefato, após a superação dos objetivos anteriores. Trata-se da proposta de um arcabouço procedimental para entrega célere e eficiente da prestação ao usuário.

Os artefatos propostos são os seguintes: check-list de análise de requisitos para avaliação da adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito do Registro de Imóveis; e modelos de atos de registro e de averbação, com a atribuição de unidades responsáveis, prazos e futuros encaminhamentos para fins de lançamento no procedimento e na matrícula dos imóveis.

1.5. Relevância da pesquisa

A relevância da pesquisa está na contribuição, para o desenvolvimento da atividade dos profissionais do direito no Registro de Imóveis, da adjudicação compulsória extrajudicial com o objetivo de assegurar a proteção da propriedade e o devido processo legal.

Há relevância no ambiente jurídico, em especial para o exercício prático e efetivo das atividades no âmbito das serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis, diante da proposta de desenho de gestão do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial.

Trata-se de concretização, na ordem prática, das regras e princípios previstos tanto na legislação federal quanto nas normativas infralegais, federal e estadual, sobre a proteção do direito de propriedade.

Há ainda relevância do ponto de vista social diante do enfrentamento do problema de entrega célere e efetiva da prestação jurisdicional por meio de procedimento extrajudicial.

A efetivação do direito fundamental de propriedade, por meio de obediência ao princípio do devido processual legal, contribui para a percepção e concretização de instituições voltadas ao atendimento dos cidadãos e atendimento de suas necessidades, em tempo adequado.

A proposta faz-se ainda mais importante diante das recentes alterações legislativas, que introduziram um novo conjunto de disposições sobre a adjudicação compulsória extrajudicial.

Como defendem vários autores, em especial no âmbito dos direitos humanos, como o é o direito fundamental de e à propriedade, um dos principais desafios da sua proteção não é tanto o seu reconhecimento, mas o desenvolvimento de mecanismos para sua proteção (BOBBIO, 2004; COMPARATO, 2019).

Por fim, a solução proposta pelo presente trabalho busca contribuir para a concretização de novel instituto de índole procedimental-extrajudicial por meio da proposta de procedimento de análise e aplicação da adjudicação compulsória.

Procedimentos céleres e eficientes para assegurar o direito de e à propriedade favorecem o acesso ao direito fundamental à moradia digna, à circulação de ativos e à segurança jurídica e estão alinhados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU).

Em especial as Metas 11.1. (Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas) e 16.6. (Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis), constam os indicadores 11.1.1 (Proporção de população urbana vivendo em assentamentos precários, assentamentos

informais ou domicílios inadequados) e 16.6.2 (Proporção da população satisfeita com a última experiência com serviços públicos).

A confiança nas instituições é vetor fundamental para o desenvolvimento econômico e social, como demonstram as pesquisas acadêmicas (NORTH, 1990).

Ainda que o instituto da adjudicação compulsória já existisse na ordem jurídica brasileira desde, pelo menos, os anos finais do século XIX, a sua modalidade extrajudicial é recente.

Como todo novel instituto, recém introduzido em um conjunto normativo já existente e de cotidiana aplicação, é necessário não apenas estudá-lo e analisá-lo, mas também, como se propõe o presente trabalho, apresentar um novo modelo de gestão processual no registro imobiliário.

2. MÉTODOS E TÉCNICAS

Em relação à natureza da pesquisa, trata-se de investigação exploratório-descritiva quanto ao objetivo da pesquisa, com busca de subsídios na legislação, doutrina e jurisprudência sobre a proposta de procedimento da adjudicação compulsória no âmbito extrajudicial.

A escolha dessa natureza metodológica justifica-se pela necessidade de aprofundar o conhecimento sobre um fenômeno recente e ainda pouco estudado no contexto brasileiro: a desjudicialização do processo de adjudicação compulsória, conforme estabelecido pela Lei nº 14.382/2022.

Quanto à natureza da investigação, trata-se de pesquisa qualitativa com levantamento de referencial teórico sobre a definição do marco teórico sobre o estado da arte da questão.

A abordagem qualitativa foi escolhida como eixo central para a análise do problema, pois possibilita explorar o fenômeno jurídico de maneira mais profunda e compreensiva, considerando as complexidades e particularidades do processo de adjudicação compulsória extrajudicial. A abordagem qualitativa também se mostrou a mais adequada para a avaliação de um tema recente e que carece de consolidação doutrinária e jurisprudencial, permitindo ao pesquisador interpretar e propor soluções para os desafios identificados (RODRIGUES, MEZZARROBA e PEIXOTO, 2024).

A pesquisa qualitativa foi conduzida com base em dois pilares principais: a interpretação normativa e a análise de conteúdo documental. A interpretação normativa envolveu a leitura crítica e sistemática das legislações aplicáveis, dos provimentos e das diretrizes expedidas, considerando a aplicabilidade prática dessas normas nos cartórios de registro de imóveis. Já a análise de conteúdo documental possibilitou a construção de um quadro detalhado das práticas e normativas atualmente aplicadas, identificando pontos de ineficiência e potencialidades para a desjudicialização.

Outrossim, contará com pesquisa documental daqueles instrumentos que não receberam tratamento analítico-científico, tais como regulamentos, provimentos, fluxogramas, modelos de atos e *check-list*, todos relacionados à adjudicação compulsória extrajudicial.

Em relação à descrição do método, considerando a natureza da pesquisa descrita anteriormente, exploratório-descritiva, a pesquisa teórica envolve, inicialmente, a identificação do estado da questão na doutrina.

Para a coleta de dados, foi utilizado um levantamento documental e normativo. O instrumento de coleta consistiu na pesquisa e organização de informações provenientes das seguintes fontes (RODRIGUES, MEZZARROBA e PEIXOTO, 2024):

1. **Legislações e Normas Aplicáveis:** Foram coletadas e analisadas as principais legislações que regulamentam a adjudicação compulsória no Brasil, com foco na Lei nº 14.382/2022 e no Código de Processo Civil. Além disso, foram coletadas as normativas expedidas pela Corregedoria Geral de Justiça (Provimento nº 149 de 2023 do CNJ) e pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Provimento CGJSP nº 05 de 2023).
2. **Documentos Doutrinários e Jurisprudenciais:** Foram incluídas na análise doutrinas especializadas, artigos acadêmicos e monografias que abordam a desjudicialização no contexto do direito registral e as discussões sobre o papel dos cartórios na efetivação de direitos de propriedade. Foram selecionadas decisões administrativas e jurisprudenciais relacionadas ao tema, extraídas das bases de dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e de indexadores especializados (por exemplo, Kollemata.org.br).
3. **Análise de Documentos Operacionais dos Cartórios:** Foram coletados documentos operacionais dos cartórios de registro de imóveis, como fluxogramas de processos, checklists de verificação de requisitos e manuais internos de procedimentos. Esses documentos auxiliaram na compreensão das práticas atualmente aplicadas e serviram de base para a construção do artefato metodológico.

O instrumento de análise utilizado foi a análise de conteúdo combinada, realizada em duas etapas (RODRIGUES, MEZZARROBA e PEIXOTO, 2024):

- 1. Análise Primária:** Nesta fase, os documentos normativos e doutrinários foram analisados para identificar categorias temáticas relacionadas à adjudicação compulsória extrajudicial, tais como: requisitos legais, etapas processuais, princípios aplicáveis e lacunas normativas. Cada categoria foi subdividida em subcategorias mais específicas, como a necessidade de ata notarial, o cumprimento do contraditório e a ampla defesa, e a conformidade com o devido processo legal.
- 2. Análise Secundária e Comparativa:** Após a categorização inicial, foi realizada uma análise comparativa entre os documentos brasileiros, com o intuito de identificar boas práticas e elementos que pudessem ser incorporados ao modelo brasileiro. A análise comparativa também considerou as diferenças regionais e as adaptações necessárias para cada contexto específico dos cartórios de registro de imóveis.

A síntese da metodologia é a seguinte (RODRIGUES, MEZZARROBA e PEIXOTO, 2024):

Tabela 1 - Metodologia

Categoria Temática	Descrição	Documentos Analisados	Comentários
Requisitos Legais	Definição dos requisitos obrigatórios para a adjudicação compulsória no âmbito extrajudicial.	Lei nº 14.382/2022, Provimento nº 149/2023, Provimento CGJSP nº 05/2023	Alguns requisitos normativos ainda são ambíguos, especialmente no que diz respeito à comprovação documental.
Etapas do Processo	Descrição das etapas processuais para a adjudicação	Código de Processo Civil, Lei de Registros Públicos (LRP)	Necessidade de padronização das etapas para garantir a

	compulsória e interações com outras áreas.		eficiência e a segurança jurídica.
Princípios Jurídicos Aplicáveis	Princípios que orientam a atuação dos cartórios e garantem a proteção dos direitos dos envolvidos.	Constituição Federal, doutrinas jurídicas	Princípio do devido processo legal deve ser integrado ao fluxo do procedimento.

Fonte: elaboração própria a partir das contribuições metodológicas de RODRIGUES, MEZZARROBA e PEIXOTO, 2024.

Considerando a recente autorização legislativa, as obras doutrinárias mais recentes sobre a adjudicação compulsória extrajudicial estão disponíveis em artigos monográficos em formato eletrônico ou em capítulos de livros recentemente editados.

A identificação deu-se por meio de revistas especializadas, como a Revista de Direito Imobiliário (RDI, Capes A), ferramentas de busca (em especial Google Scholar) e obras coletivas recentemente editadas.

Não obstante, também foram consideradas as contribuições feitas ao longo dos anos em relação à adjudicação compulsória e ao devido processo legal, tendo em vista a sua origem no âmbito judicial.

Para fins metodológicos, a partir desta primeira abordagem do método de pesquisa, o marco teórico foi dividido em capítulos quanto ao tema sob a perspectiva do direito constitucional, do direito civil, do direito processual civil, do direito registral e da regulação administrativa.

A revisão bibliográfica, portanto, deu-se a partir desse corte metodológico, para separar as teorias e seus respectivos princípios dentro das referidas áreas de estudo.

Para o viés constitucional, a opção do presente trabalho é partir da definição e limites do direito fundamento de e à propriedade e sua relação com o devido processo legal (especialmente o artigo 5º, incisos XXII, XXIII e XXXV, da CF/88).

Sob o ponto de vista processual, considerando a importância do princípio do devido processo legal para as premissas do presente trabalho, que versa sobre proposta processual-procedimental de adjudicação compulsória (segurança jurídica, celeridade etc), optou-se por uma abordagem histórica, desde a concepção inicial (Magna Carta de 1215) até as perspectivas mais atuais. Conceitos-chave relativos ao contraditório, à ampla defesa e ao devido processo legal material e substantivo também foram incluídos e abordados nesse capítulo.

Na perspectiva civil, o instituto ora em estudo foi cotejado com o compromisso de compra e venda e a evolução histórico-legal sobre a irretratabilidade. A impossibilidade de desfazimento do negócio jurídico é um pressuposto para o atual procedimento e, portanto, foi visto, inclusive a partir das súmulas dos tribunais superiores.

Do ponto de vista registral, a abordagem envolveu não apenas os procedimentos a serem adotados pelas serventias extrajudiciais de Registro de imóveis como também a regulação administrativa da questão.

Foram analisadas, em profundidade, as principais disposições no âmbito nacional e estadual, a partir do corte metodológico proposta e delineado nas próximas linhas.

O método adotado envolveu, ainda, o cotejo das principais contradições das duas regulamentações infralegais, considerando as premissas do trabalho, de conferir segurança jurídica e celeridade ao trabalho dos profissionais do direito envolvidos.

Em seguida, partir de citações e menções da doutrina, foram identificadas as principais fontes de dados da legislação federal, de relevo para presente pesquisa: o Código Civil de 1916 (art. 1.088), o Decreto Lei nº 58 de 1937 sobre Parcelamento do Solo (artigos 16, 22 e 23), o Decreto nº 4.857 de 1939 sobre Registros Públicos, a Lei nº 649 de 1949 sobre Parcelamento do Solo, a Lei nº 6.015 de 1973 sobre Registros Públicos, o Código de Processo Civil de 1973, a Lei nº 6.766 de 1979 sobre Parcelamento do Solo, a Lei Estadual nº 11.331 de 2000 sobre emolumentos, o Código de Processo Civil de 2015, a Lei nº 14.382 de 2022 sobre Registros e a Lei nº 14.771 de 2023 sobre Registros.

No âmbito infralegal, foram selecionados o Provimento nº 149 de 2023 da Corregedoria Geral de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, com redação dada pelo Provimento nº 150, de 2023, e o Provimento CGJSP nº 05, de 2023, da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O primeiro, a respeito da regulamentação nacional do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito das serventias extrajudiciais. O segundo, a regulamentação no âmbito do Estado de São Paulo.

A escolha da regulamentação infralegal do Estado de São Paulo deu-se por ser uma das pioneiras a tratar, no âmbito dos Tribunais de Justiça, da adjudicação compulsória extrajudicial.

Além disso, a referida normativa, editada no início de 2023, serviu de parâmetro e inspiração para a regulamentação posterior pelo Conselho Nacional de Justiça, no final de 2023.

Outrossim, trata-se da unidade da federação com a maior base de dados de decisões administrativas no âmbito extrajudicial de acesso público, tanto por meio do Portal do Tribunal de Justiça quanto por meio de indexadores próprios (por exemplo, kollemata.org.br).

Ainda quanto à descrição do mérito, foram identificadas decisões judiciais com o tema de adjudicação compulsória e compromisso de compra e venda nas bases de dados do colendo Superior Tribunal de Justiça, do excelso Supremo Tribunal Federal e nas decisões Administrativas dos Procedimentos de Dúvida Registral perante a Corregedoria Geral de Justiça e o Conselho Superior da Magistratura do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme corte metodológico anteriormente apresentado.

Considerando a criação do instituto no âmbito extrajudicial em data recente, foram consideradas as decisões que versassem sobre a adjudicação compulsória também no âmbito judicial, para fins de identificação de pontos de contato e divergência.

O método escolhido, a partir da análise da legislação e da regulamentação infralegal, a partir da visão da doutrina e da jurisprudência, em especial sob a perspectiva do devido processo legal, visa contribuir para a construção de arcabouço processual-procedimental para a adjudicação compulsória

extrajudicial no âmbito dos cartórios de Registro de Imóveis, conforme apresentado no próximo tópico.

2.1. Design Science Research (DSR)

A metodologia Design Science Research (DSR) foi adotada como a principal abordagem metodológica para orientar o desenvolvimento do artefato proposto na pesquisa, que consiste em um modelo de gestão processual aplicável à adjudicação compulsória no âmbito extrajudicial. O DSR é uma abordagem reconhecida para pesquisas que visam resolver problemas complexos e criar soluções práticas, especialmente em contextos em que há a necessidade de inovação e implementação de novos processos ou sistemas. Sua aplicação permite que a pesquisa não se limite à análise do problema, mas também inclua a criação, validação e refinamento de um artefato que contribua efetivamente para a solução proposta (RODRIGUES, MEZZAROBA e PEIXOTO, 2024).

O DSR foi aplicado em três etapas principais: Diagnóstico do Problema e Análise de Requisitos, Desenvolvimento e Construção do Artefato e Validação e Refinamento do Artefato. A seguir, cada uma dessas etapas é detalhada, demonstrando como foram integradas à pesquisa e como contribuíram para a construção do modelo de gestão processual para a adjudicação compulsória extrajudicial.

2.1.1. Diagnóstico do Problema e Análise de Requisitos

Nesta primeira etapa, foi realizado um diagnóstico detalhado do problema jurídico e operacional enfrentado pelas serventias de registro de imóveis ao implementar a adjudicação compulsória no âmbito extrajudicial. A análise incluiu o estudo das normativas legais, doutrinas e decisões administrativas aplicáveis, além da coleta de informações junto a profissionais atuantes nos cartórios. O objetivo foi identificar os principais pontos de ineficiência, ambiguidades normativas e lacunas no processo de adjudicação compulsória que pudessem ser resolvidos por meio de um novo modelo de gestão processual.

Os dados coletados durante esta fase foram categorizados e organizados conforme os seguintes critérios:

1. **Requisitos Legais:** Incluíram as exigências normativas e documentais necessárias para a adjudicação compulsória, conforme previsto na Lei nº 14.382/2022 e nos provimentos do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.
2. **Aspectos Operacionais:** Analisaram-se os fluxos operacionais dos cartórios de registro de imóveis, identificando pontos de estrangulamento e ineficiência que impactam a celeridade e a segurança jurídica do processo.
3. **Princípios Jurídicos:** Mapeamento dos princípios jurídicos que orientam a atuação dos cartórios e garantem a proteção dos direitos dos envolvidos, como o devido processo legal, a segurança jurídica e a celeridade processual.

O diagnóstico revelou a necessidade de um artefato que pudesse padronizar as práticas dos cartórios, reduzir a ambiguidade normativa e garantir uma aplicação uniforme e segura do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial. A partir desse diagnóstico, foram definidos os requisitos funcionais e não funcionais do artefato a ser desenvolvido.

2.1.2. Desenvolvimento e construção do artefato

A segunda etapa do DSR envolveu o desenvolvimento e a construção do artefato metodológico. Com base nas informações coletadas e nos requisitos identificados durante o diagnóstico, foi construído um modelo de gestão processual para a adjudicação compulsória extrajudicial (RODRIGUES, MEZZARROBA e PEIXOTO, 2024).

Esse modelo incluiu a criação de ferramentas e instrumentos que facilitam a implementação do procedimento nos cartórios, conforme descrito abaixo:

1. **Checklist de Requisitos:** Um checklist foi criado para garantir que todos os documentos e informações necessários fossem verificados antes de se dar prosseguimento ao pedido de adjudicação. Esse checklist foi estruturado conforme os seguintes requisitos:
 - **Conformidade documental:** análise de contratos, certidões e documentos comprobatórios.
 - **Exigências formais:** verificação da presença de requisitos obrigatórios, como a ata notarial e a certidão de inexistência de débitos.
 - **Qualificação registral:** verificação da titularidade do bem e dos poderes dos envolvidos.

2. **Modelos de Atos Registrários e Notariais:** Foram desenvolvidos modelos padrão para os principais atos necessários no processo de adjudicação compulsória, como a lavratura de atas notariais, averbações e registros de transferência de propriedade. Esses modelos foram adaptados às especificidades de cada etapa do processo e às exigências normativas.

A solução proposta, por meio de *check-list*, modelos de atos e identificação de situações-problemas, é validada pela análise teórica, uma vez que as divergências doutrinárias e legais foram expostas nessa primeira parte do trabalho.

Outrossim, o cotejo entre a regulamentação nacional e estadual buscou apresentar uma proposta de escolha a ser seguida, a partir dos pressupostos do presente trabalho, de conferir segurança jurídica e celeridade ao procedimento extrajudicial.

Em outros termos, a implementação processual-procedimental da adjudicação compulsória extrajudicial parte das propostas feitas na parte teórica,

inclusive quanto à divergência de regulamentação da matéria sobre a melhor forma de solução de situações-limite.

Não obstante, é preciso destacar que, assim como em qualquer trabalho científico que se proponha a apresentar uma solução, há riscos e dificuldades a serem considerados.

Primeiro, as dificuldades inerentes à adaptação de um procedimento típico da jurisdição contenciosa para a esfera extrajudicial.

Naquela, a jurisdição atua de forma coativa e coercitiva, enquanto nesta última, de forma voluntária, de forma que eventual oposição tem o condão de suspender e até de encerrar o procedimento.

Assim, a proposta de um arcabouço processual-procedimental vai até o limite da ausência de contestação ou impugnação; em existindo esta última, a celeridade deverá ceder em prol da segurança jurídica.

Segundo, qualquer proposta para um novel instituto tem a chance de ser superada pelos fatos e desenvolvimentos posteriores.

A consolidação da doutrina e da jurisprudência ao longo do tempo pode ocorrer em sentido diametralmente oposto ao sugerido como solução no presente trabalho.

Dessa forma, o presente trabalho não pretende esgotar ou interditar o debate sobre a adjudicação compulsória extrajudicial; ao contrário, é uma contribuição inicial.

O cronograma inicial para a realização da pesquisa pode ser dividido nas seguintes etapas:

Tabela 2 - Cronograma

ID	Atividade	Marcos Físicos	Início	Fim
1	Levantamento da legislação	Identificação da legislação e da regulamentação infralegal	Jan/24	Fev/24
2	Levantamento da bibliográfico	Identificação do estado da arte da questão e seleção dos principais autores	Jan/24	Abr/24

3	Levantamento jurisprudencial	Seleção dos principais julgados e súmulas sobre o assunto	Mai/24	Mai/24
4	Participação em congresso e publicação de artigo	Participação em congresso e publicação de artigo sobre tema correlato	Mai/24	Jun/24
5	Submissão à avaliação metodológica 1	Submissão à avaliação metodológica sobre contexto, problema, solução e objetivos gerais e específicos	Mai/24	Jun/24
6	Submissão à avaliação metodológica 2	Submissão à avaliação metodológica sobre metodologia e técnicas e marco teórico	Jul/24	Ago/24
7	Seminário de conclusão de curso	Submissão à avaliação metodológica 3	Ago/24	Set/24
8	Qualificação	Submissão à banca de qualificação	Set/24	Out/24
9	Defesa	Defesa da tese	Nov/24	Dez/24

Fonte: elaboração própria

3. REFERENCIAL TEÓRICO

3.1. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e o Direito Fundamental de e à Propriedade

Para esta primeira parte da introdução do referencial teórico, o texto faz referência ao artigo publicado por Andrade e Rister sobre a origem e evolução legislativa da adjudicação compulsória (2024).

A expressão “adjudicação” significa a atribuição ou transferência do patrimônio de alguém a outrem por meio de ato ou decisão judicial (CREDIE, 1997, p. 19).

A locução advém do latim *adjudicatio* no sentido de dar alguma coisa por sentença, em especial nos casos de sucessão universal, divisão de bens ou execução (ANDRADE e RISTER, 2024).

Desde o Direito Romano, é tida como forma derivada de aquisição da propriedade, ou seja, há suporte fático necessário e suficiente para a transmissão de bens ou direitos do patrimônio de uma pessoa para outra (CREDIE, 1997, p. 20).

Por outro lado, compulsória está no sentido de obrigatória, forçada, necessária.

Ao contrário do que possa parecer à primeira vista, a adjudicação compulsória não é uma espécie do gênero adjudicação, mas instituto que adquiriu traços próprios.

Embora haja certa ambiguidade, a adjudicação compulsória era o ato processual da obrigação de fazer consistente na outorga da escritura definitiva quanto à transmissão de bens imóveis (CREDIE, 1997, p. 20).

Assim, tradicionalmente a adjudicação compulsória era definida como uma ação de natureza pessoal, e não geral, para proteção do interesse jurídico do compromissário comprador em face do compromissário vendedor para o suprimento judicial da outorga para lavratura da escritura definitiva por meio de tutela específica (CREDIE, 1997, p. 34).

Disse-se tradicionalmente uma vez que a Lei nº 14.382/22 alterou ligeiramente a definição do instituto, uma vez que passou a prever a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial (ANDRADE e RISTER, 2024).

Em âmbito constitucional, o direito fundamental relativo à propriedade é corolário de um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, nos seguintes termos:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

I - a soberania;

(...)

Conforme Dallari (2011), o Estado é a ordem jurídica soberana em determinado território e povo para atingimento de uma finalidade. Assim, fundamental para o conceito de soberania nacional é a delimitação territorial da ordem jurídica, justamente consistente no exercício do direito de propriedade.

Trata-se do que a doutrina em Direito Administrativo denomina de domínio eminente (*dominium eminens*): embora o direito de propriedade seja objeto do direito civil, é assegurado pela ordem jurídica soberana.

A referida característica dá-se diante dos predicados próprios dos direitos reais sobre bens imóveis, entre os quais o atributo da absolutividade, sequela, aderência e da oponibilidade *erga omnes*.

O direito de propriedade é um direito fundamental previsto expressamente tanto no caput do art. 5º quanto nos incisos XXII e XXIII do mesmo dispositivo constitucional:

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

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

(...)

Não obstante a referência ao direito de propriedade como um direito fundamental de primeira geração ou dimensão, nos termos da doutrina de Karel Vasak, é evidente que possui implicações no âmbito dos direitos sociais, dos direitos difusos e coletivos, do exercício de faculdades processuais e dos demais concepções de novos direitos fundamentais (1982, pp. 135-160).

Cumprir destacar que a atribuição do direito de propriedade àqueles que sejam seus verdadeiros titulares, por meio de processos céleres e eficientes, é uma política pública fundamental para a redução das desigualdades sociais (RISTER e CARVALHO, 2022).

É importante destacar, ainda neste momento preambular, em sintonia com o que afirmado anteriormente, que a doutrina contemporânea faz uma cisão do direito fundamental relativo à propriedade (FARIAS, ROSENVALD e BRAGA NETTO, 2024).

Coexistem no texto constitucional, de forma harmônica e complementar, o direito de propriedade, previsto no citado art. 5º, XXII, e o direito à propriedade, previsto no caput do mesmo dispositivo constitucional.

Nesse sentido, tanto o artigo 37, caput, com redação atribuída pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998, que adicionou expressamente o princípio da eficiência, quanto o art. 170, que versa sobre os princípios da ordem econômica, em especial a função social da propriedade e a redução das desigualdades regionais e sociais:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...)

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

(...)

Portanto, o direito fundamental de e à propriedade, objeto do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, possui índole constitucional.

A sua concreta efetivação é uma das premissas do presente trabalho, considerando sob a perspectiva do princípio da eficiência e do cumprimento da função social da propriedade.

3.2. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e o Devido Processo Legal

Assegurar a todos os instrumentos e garantias processuais é uma conquista do processo de redemocratização brasileiro pós-período da ditadura militar.

Não por outro motivo, a Constituição Federal de 1988 consagrou na sua redação original o devido processo legal (*due processo of law*).

A cláusula do devido processo legal remete à redação original do documento histórico de fundação do Estado Nacional moderno que foi conhecido como Magna Carta de 1215 (BOBBIO, 2004, p. 22).

Trata-se da Carta Magna das Liberdades ou Concórdia entre o Rei João e os barões ingleses para a outorga das liberdades da Igreja e do Reino Britânico de 15 de junho de 1215, declaração solene do Rei João (1199-1216) ao alto clero e barões do reino e confirmada por 7 sucessores seguintes (COMPARATO, 2019).

A edição de documentos denominados de pactos ou franquias, entre os governantes e a nobreza e alto clero, era uma tendência histórica do século XI na Europa Ocidental diante da centralização de poder.

Por exemplo, na península itálica, surgiram as comunas, organizações republicanas de natureza efêmera, que deram origem às cidades-Estados ou principados italianos, a partir do estabelecimento da relação pessoal entre o senhor feudal e os vassallos.

Referida relação pessoal é o princípio do fortalecimento de um entre todos os suseranos de determinada região (*primus inter pares*), dando origem às seguintes expressões: “cada barão é soberano em sua baronia” e “o rei é soberano sobre todos” (Philippe de Beaumanoir).

Ao mesmo tempo, há o reforço do poder secular do papado, com a ascensão do pontífice Gregório VII (Hildebrando) em 1073, instaurando uma contenda entre imperador e o papa, o que levou à edição do *Dictatus Papae* de 1075, cuja autoria é atribuída ao Cardeal Deusdedito (*Registrum Epistolarum*).

O referido Editto possui vinte e sete proposições e axiomas (Mordek), entre elas que o Pontífice Romano é o legítimo representante universal do divino e que todos os príncipes devem beijar somente os pés do Papa (COMPARATO, 2019).

No contexto inglês, há uma disputa pelo trono diante do ataque francês à Normandia (Filipe Augusto) e, conseqüentemente, o aumento dos tributos para financiamento das campanhas bélicas.

A nobreza recebe reconhecimento formal pelo soberano ao mesmo tempo em que há colisão com o Papado, diante da disputa pelo poder.

Os soberanos ingleses conferem apoio ao Imperador Otão IV (Sacro Imperador Romano-Germânico), diante da disputa com rei francês e a Guerra anglo-francesa (1202-1214).

Não obstante o apoio eclesiástico, surgem no período as “Querelas das Investiduras”: interferência da monarquia na nomeação de cargos eclesiásticos, inclusive com a recusa do cardeal da Cantuária (Stephen Langton). Diante da insustentabilidade da situação, houve a excomunicação do monarca inglês pelo Papa Inocêncio III (1198 a 1216).

É imperioso lembrar que, territorialmente, o domínio inglês neste período não se restringia ao atual território da Inglaterra. Na verdade, o denominado Império Angevino era um complexo feudal dominado pela dinastia Plantageneta.

Era formado por um Reino (Inglaterra), dois Ducados (Aquitânia e Normandia, atual território a oeste da França) e vários condados, situação que perdurou de 1154 a 1216 (COMPARATO, 2019).

O Rei João da Inglaterra, posteriormente conhecido por João Sem Terra, era o filho mais novo de Henrique II e Leonor da Aquitânia e o sucessor de seu irmão Ricardo I (Coração de Leão) (1157-1199). Faleceu em 19 de outubro de 1216.

Na literatura, foi representado por Shakespeare na obra *The Life and Death of King John* (1623). Na cultura pop, foi representado por um leão acovardado ou por perseguir ao fora-da-lei Robin Wood (Disney), devido à ambição por expropriar os súditos.

Nesse contexto, surge a Magna Carta. Foi apresentada pelo cardeal da Cantuária, anteriormente com investidura recusada pelo mesmo Rei João, cuja primeira cláusula, não por outro motivo, era a liberdade eclesiástica, com previsão de recurso exclusivamente ao Papa Inocêncio III, considerado superior feudal. Não obstante o falecimento do Rei João pouco mais de um ano sua edição, foi reafirmada várias vezes pelos soberanos ingleses que se seguiram (em 1216, 1217, 1225, entre outros).

A importância histórica da Magna Carta ainda hoje é objeto de discussão. Por um lado, a previsão de três estamentos ou status, quais sejam, de privilégios hereditários (clero e nobreza), de *status libertatis* (povo) e de órgãos intermediários (militares e produtos da riqueza da terra) ainda hoje é empregada. Por outro lado, não foi suficiente para evitar a Primeira Guerra dos Barões (1215-1217), a invasão francesa (1216), que chegou até Londres e Winchester, e o consequente Tratado de Lambeth (1217).

Não obstante, foi um importante instrumento de consolidação do direito costumeiro sobre uma grande diversidade de matérias: algumas puramente locais ou conjunturais; outras, consideradas as primeiras fundações da civilização atual. Apontou os rumos da evolução histórica e da progressiva afirmação dos direitos humanos.

Embora o estudo atual aponte para ordem cardinal, na redação original, as cláusulas não são numeradas, interpoladas que são por várias emendas e omissões posteriores. Para fins deste trabalho, será considerada a numeração do documento editado em 1225 e depositado na Biblioteca Britânica (British Library).

A análise das cláusulas da Magna Carta de 1215 é pressuposto fundamental para a análise do presente trabalho uma vez que a proteção da propriedade e o devido processo legal são algumas de suas características distintivas.

A adjudicação compulsória extrajudicial representa a atribuição de retirada da propriedade do patrimônio de uma pessoa, natural ou jurídica, para o de outra, por meio do cumprimento de formalidades procedimentais fora do âmbito jurisdicional judicial (AMADEI, 1993, p. 24).

Portanto, compreender as origens e pressupostos da proteção da propriedade, da cláusula democrática, da proteção contra o confisco e do *due process of law* é fundamental para o objeto do presente trabalho.

A primeira cláusula, conforme mencionado, refere-se à liberdade eclesiástica, nos seguintes termos da tradução oficial da Biblioteca Britânica a partir do inglês arcaico²:

FIRST, THAT WE HAVE GRANTED TO GOD, and by this present charter have confirmed for us and our heirs in perpetuity, that the English Church shall be free, and shall have its rights undiminished, and its liberties unimpaired. That we wish this so to be observed, appears from the fact that of our own free will, before the outbreak of the present dispute between us and our

² Disponível em: <https://blogs.bl.uk/digitisedmanuscripts/magna-carta/>. Acesso em: 17 de set. 2024.

barons, we granted and confirmed by charter the freedom of the Church's elections - a right reckoned to be of the greatest necessity and importance to it - and caused this to be confirmed by Pope Innocent III. This freedom we shall observe ourselves, and desire to be observed in good faith by our heirs in perpetuity

O reconhecimento da necessidade e importância da liberdade de eleição de membros da Igreja Católica, bem como do Papa Inocêncio III como o representante máximo divino, confirma o poder do clero na formação do Estado Nacional.

As cláusulas 12 e 14 tratam do princípio democrático na instituição da tributação, conhecido pela expressão americana “*no taxation without representation*” (não obstante essa expressão, na referida redação literal, tenha sido cunhada posteriormente, durante a Revolução Americana do século XVIII contra a dominação inglesa e a sobretaxação do chá e outros produtos de exportação), conforme a seguinte redação (COMPARATO, 2019):

No 'scutage' or 'aid' may be levied in our kingdom without its general consent, unless it is for the ransom of our person, to make our eldest son a knight, and (once) to marry our eldest daughter. For these purposes only a reasonable 'aid' may be levied. 'Aids' from the city of London are to be treated similarly.

To obtain the general consent of the realm for the assessment of an 'aid' - except in the three cases specified above - or a 'scutage', we will cause the archbishops, bishops, abbots, earls, and greater barons to be summoned individually by letter. To those who hold lands directly of us we will cause a general summons to be issued, through the sheriffs and other officials, to come together on a fixed day (of which at least forty days notice shall be given) and at a fixed place. In all letters of summons, the cause of the summons will be stated. When a summons has been issued, the business appointed for the day shall go forward in accordance with the resolution of those present, even if not all those who were summoned have appeared

É preciso lembrar que diante dos inúmeros conflitos bélicos travados e, conseqüentemente, da necessidade de financiamento, o Rei João Sem Terra sofreu grande oposição da nobreza.

As representações literárias, inclusive as caricatas da cultura pop, são de um monarca fraco e, ao mesmo tempo, cobiçoso e ganancioso na arrecadação de tributos dos súditos do reino, o que ensejou o surgimento da figura do fora-da-lei Robin Wood, aquele que rouba dos ricos (ou seja, do soberano) para dar aos pobres (vassalos), de cuja real existência ainda hoje pairam dúvidas.

Assim, a exigência de consenso dos demais proprietários de terra, por meio de assembleia geral, foi um requisito introduzido na cláusula 14 da Magna Carta e presente até hoje expressamente em diversos textos constitucionais, como, de forma indireta, na Constituição brasileira:

Art. 146. Cabe à lei complementar:

(...)

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

- a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;
- b) obrigação, lançamento, crédito, prescrição e decadência tributários;

(...)

Com relação direta com as cláusulas 12 e 14 acima referidas estão as seguintes, 16 e 23, que tratam não apenas do fim da servidão civil como também da substituição da arbitrariedade pelo império da lei, reproduzidas em Constituição Modernas e Contemporâneas (por exemplo, o art. 5º, inciso II, da CF/88: ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei):

No man shall be forced to perform more service for a knight's 'fee', or other free holding of land, than is due from it.

No town or person shall be forced to build bridges over rivers except those with an ancient obligation to do so.

As cláusulas 17 e 40 versam sobre o exercício da jurisdição, diante da inexistência de uma clara e nítida separação de poderes, ideia atribuída a Aristóteles (em “A Política”) e retomada por Montesquieu (em “Do Espírito das Leis”), durante a Revolução Francesa de 1789³.

Definitivamente incorporada como elemento fundante do Direito Constitucional, as referidas cláusulas são um corolário da cláusula do devido processo legal, em especial considerando os fins do presente trabalho, do exercício da jurisdição, com a retirada da propriedade por meio de procedimento extrajudicial e não mais exclusivamente judicial (COMPARATO, 2019):

Ordinary lawsuits shall not follow the royal court around, but shall be held in a fixed place.

To no one will we sell, to no one deny or delay right or justice (1225).

As cláusulas 30 e 31 são a garantia dos súditos contra a ingerência dos soberanos por meio do confisco. A exigência de consentimento para a perda da propriedade é um direito fundamental assegurado pela Magna Carta e está intimamente ligado ao devido processo legal e ao exercício da jurisdição como elemento essencial da separação de poderes:

No sheriff, royal official, or other person shall take horses or carts for transport from any free man, without his consent

Neither we nor any royal official will take wood for our castle, or for any other purpose, without the consent of the owner.

³ Disponível em: https://www.archives.ecole-alsacienne.org/CDI/pdf/1400/14055_MONT.pdf. Acesso em: 17 de set. 2024.

Por fim, a cláusula 39, a mais relevante para o escopo da presente pesquisa e considerada por grande parte da doutrina como o ápice ou coração da Magna Carta de 1215.

A expressão devido processo legal (*due process of law*) não consta do referido diploma. Na verdade, trata-se de uma expressão cunhada posteriormente a partir da interpretação dos termos da cláusula.

Seus principais elementos são: *lawful judgement, of his equals e by the law of the land*. O primeiro refere-se ao julgamento ou procedimento legítimo, em acepção ampla. O segundo, ao princípio democrático (por iguais ou por semelhantes). O terceiro, ao princípio da juridicidade ou legalidade (COMPARATO, 2019).

Na *common law*, a referida cláusula, composta pela tríade acima, é tão relevante, que até contemporaneamente causas cíveis são julgadas por jurados, corpo de juízos leigos, como expressão do princípio democrático (julgamento por iguais).

A redação da cláusula 39 a qual, conforme dito, a doutrina majoritária atribui a origem do princípio do devido processo legal, é a seguinte, a partir da versão da Biblioteca Britânica:

No free man shall be seized or imprisoned, or stripped of his rights or possessions, or outlawed or exiled, or deprived of his standing in any other way, nor will we proceed with force against him, or send others to do so, except by the lawful judgement of his equals or by the law of the land.

A influência da cláusula do *due process of law* fez-se sentir, no Direito Constitucional moderno, na Quinta Emenda de 1789 da Constituição Americana, cuja literal redação é a seguinte⁴:

⁴ Disponível em: <https://www.senate.gov/about/origins-foundations/senate-and-constitution/constitution.htm>. Acesso em: 17 de set. 2024.

No person shall be held to answer for a capital, or otherwise infamous crime, unless on a presentment or indictment of a Grand Jury, except in cases arising in the land or naval forces, or in the Militia, when in actual service in time of War or public danger; nor shall any person be subject for the same offence to be twice put in jeopardy of life or limb; nor shall be compelled in any criminal case to be a witness against himself, nor be deprived of life, liberty, or property, without due process of law; nor shall private property be taken for public use, without just compensation.

A sua relevância para o Direito Constitucional americano foi confirmada pela Décima Quarta Emenda de 1868 (COMPARATO, 2019), nos seguintes termos⁵:

No State shall make or enforce any law which shall abridge the privileges or immunities of citizens of the United States; nor shall any State deprive any person of life, liberty, or property, without due process of law; nor deny to any person within its jurisdiction the equal protection of the laws

Trata-se, ao lado da Cláusula de Cidadania (Citizenship Clause), da de Privilégios e Imunidades (Privileges or Immunities Clause) e da de Proteção da Igualdade (Equal Protection Clause) de elemento central dos direitos fundamentais dos precursores do moderno regime republicano de governo naquele país.

Conforme visto, a Constituição Federal de 1988 consagrou, na sua redação original, a cláusula do devido processo legal (*due processo of law*), nos seguintes termos: art. 5º, inciso LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal.

⁵ Disponível em: <https://www.senate.gov/about/origins-foundations/senate-and-constitution/constitution.htm>. Acesso em: 17 de set. 2024.

A expressão “devido processo legal”, tradução nitidamente inspirada na Quinta e Décima Quarta Emenda da Constituição americana, não consta expressa e literalmente da redação das Constituições Brasileiras de 1824, 1891, 1934, 1937, 1946, 1964 e 1967.

Não obstante a inexistência de previsão literal, parte da doutrina atribui a outras regras e princípios a existência de proteção assegurada pelo devido processo.

Entre eles, o princípio da legalidade, de importância fundamental para a atividade registral imobiliária (SANTOS, 2006), insculpido no art. 5º, inciso II: “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”; o princípio da anterioridade penal, previsto no art. 5º, inciso XXXIX: “não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal”; a vedação a juízo ou tribunal de exceção, assegurado no art. 5º, XXXVII: “não haverá juízo ou tribunal de exceção”; e o princípio do juiz natural, previsto no art. 5º, inciso LIII: “ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente”, todos da Constituição Federal de 1988 mas previstos expressamente, com a mesma redação atual ou com redação ligeiramente diferente, no histórico do constitucionalismo brasileiro.

Portanto, o princípio do devido processual legal possui origem bastante remota – pelo menos, desde 1215 com a Magna Carta do Rei inglês João Sem Terra. Atravessou os tempos e foi definitivamente incorporada aos textos constitucionais das democracias ocidentais, incluindo os Estados Unidos e o Brasil.

Trata-se de direito e garantia fundamental, em especial para os fins do presente trabalho, uma vez que assegura que ninguém será privado de seus bens sem devido processo legal.

Assegurar a observância do contraditório e da ampla defesa no âmbito dos Registros Imobiliários é fundamental para a proteção e garantia do direito de propriedade e à propriedade.

A adjudicação compulsória extrajudicial, por representar processo tendente ao reconhecimento do direito de propriedade de terceiro, é credora da observância dos procedimentos legais.

3.3. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e o Processo Civil Brasileiro

Determina o artigo 1º, do Código de Processo Civil Brasileiro:

Art. 1º O processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código.

Trata-se do que a doutrina denomina de direito processual constitucional, ou seja, a submissão da legislação infraconstitucional legal à influência dos vetores axiológicos e interpretativos da Constituição Federal de 1988.

Em especial no âmbito da adjudicação compulsória extrajudicial, nota-se o influxo do princípio da inércia do processo civil sobre o princípio da instância, rogação ou ainda da solicitação, este por inspiração da doutrina alemã, da atividade extrajudicial, previstos, respectivamente, no art. 2º do Código de Processo Civil e artigos 13 e 217 da Lei nº 6.015/1973, Lei de Registros Públicos:

Art. 2º O processo começa por iniciativa da parte e se desenvolve por impulso oficial, salvo as exceções previstas em lei.

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I - por ordem judicial;

II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

(...)

Art. 217 - O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

É importante destacar que a doutrina registral, em atenção à expressão “qualquer pessoa”, faz a distinção entre interessados diretos, indiretos, apresentante e nuncio ou mensageiro.

Outrossim, fundamental para o processo de adjudicação compulsória é a referência expressa do artigo 3º do CPC, de 2015, relativo ao princípio do impulso oficial. Assim, é dever da atividade jurisdicional, seja judicial seja extrajudicial, promover os atos e andamentos necessários para a consecução da tutela do direito a ser protegido.

Por fim, ainda sobre o dispositivo, há a consagração da solução consensual de conflitos, uma vez que o processo de adjudicação compulsória extrajudicial pressupõe a inexistência de oposição da parte contrária.

Trata-se de concretização do quanto previsto no art. 3º do CPC/2015, cuja redação é a seguinte:

Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos.

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

O direito material objeto de proteção encontra-se previsto nos artigos 1417 e 1418, do Código Civil de 2002 (DE MORAIS, 2022, p. 49):

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

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

Frise-se que não era esse o entendimento majoritário anterior, sob a égide do Código Civil de 1916, em relação especificamente ao direito de arrependimento, cujo artigo 1.088 continha a seguinte redação:

Art. 1.088. Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer da[s] partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.

Outrossim, a redação original do art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937, que versava sobre o parcelamento, era a seguinte:

Art. 22. As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei.

A interpretação sistemática dos referidos dispositivos era pela possibilidade de arrependimento do promitente vendedor que celebrasse a promessa de compra e venda.

Com o objetivo de evitar que o promitente vendedor, diante da eventual valorização imobiliária, exercitasse o direito de arrependimento, desistindo da promessa anterior para eventual celebrar outra nova, em condições mais vantajosas, o Decreto-Lei nº 58/1937 foi alterado pela Lei nº 649, de 1949, nos seguintes termos:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil.

Para consolidar o entendimento sobre a necessidade de cláusula expressa de arrependimento, o excelso Supremo Tribunal Federal editou a Súmula nº 166, nos seguintes termos:

É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei 58, de 10-12-1937.

A referida súmula data em 13 de dezembro de 1963, com fundamento no Recurso Extraordinário nº 49.545-PE, julgado em 17 de abril de 1962, cuja ementa é a seguinte:

1) O art. 22 do DL. 58, de 1937, com a redação que lhe deu a L. 649, de 1949, só menciona a cláusula de arrependimento como excludente da outorga compulsória de escritura em relação aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados. 2) Da sentença final, que julga ação ordinária de outorga de escritura definitiva, ainda que de imóvel loteado, cabível é o recurso de apelação.

Na mesma época, foi alterado o art. 16 do Decreto-Lei nº 58/1937 (DE OLIVEIRA, 2022), nos seguintes termos:

Art. 16. 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.

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.

§ 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação.

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

Note-se que para conferir ainda mais efetividade ao direito de propriedade, a Lei nº 649, de 1949 foi posteriormente alterada pela Lei Federal nº 6.014, de 1973, que atribuiu direito real ao compromissário comprador e, conseqüentemente, direito à adjudicação compulsória (LEONEL GANDOLFO, 2002):

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

O histórico mais remoto sobre o suprimento da manifestação da vontade é o Regulamento nº 737, sobre o processo comercial, seguido do Regulamento nº 763, de 1890, seguido do Código de Processo Civil de 1939 (SILVA, 2003):

Art. 1.006. Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, será esta havida por enunciada logo que a sentença de condenação passe em julgado.

§ 1º Os efeitos da declaração de vontade que dependa do cumprimento de contraprestação ficarão em suspenso até o cumprimento desta.

§ 2º Nas promessas de contratar, o juiz assinará prazo ao devedor para executar a obrigação desde que o contrato preliminar preencha as condições de validade do definitivo.

E o colendo Superior Tribunal de Justiça conferiu ao direito à adjudicação compulsória proteção adicional por meio da Súmula nº 239, ao afastar a exigência de que o compromisso de compra e venda estivesse registrado no âmbito do registro de imóveis (GAGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2024):

Súmula nº 239 STJ: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

A referida súmula foi editada ainda sob a égide do Código Civil de 1916, em 30 de agosto de 2000. Todavia, os seus fundamentos aplicam-se sob a vigência do Código Civil de 2002.

Entre os inúmeros precedentes em Recurso Especial que embasaram a referida súmula, verificam-se os seguintes trechos das ementas de maior relevância quanto à desnecessidade de registro e sobre o direito de arrependimento:

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. (REsp 30-DF, 3ª Turma, Julgado em 15.08.1989, DJ 18.09.1989)

Compromisso de compra e venda por instrumento particular, não registrado no ofício imobiliário. Possibilidade de adjudicação compulsória, em demanda contra o promitente da obrigação de fazer. A promessa de venda gera pretensões de direito pessoal, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. A obligatio faciendi, assumida pelo promitente vendedor, pode dar ensejo à adjudicação compulsória. O registro imobiliário somente é necessário para a produção de efeitos relativamente a terceiros. (REsp 9.945-SP, 4ª Turma, Julgado em 21.08.1991, DJ 30.09.1991)

Civil. Compromisso de compra-e-venda. Natureza jurídica pessoal do direito. Outorga uxória. Desnecessidade. Instrumento não registrado. Validade. Ação cominatória ou adjudicação compulsória. Precedentes da Turma. Doutrina e jurisprudência em recente estudo do Prof. Humberto Theodoro Júnior. Recurso desprovido. I - Tendo em vista a natureza eminentemente pessoal dos direitos resultantes do contrato de compromisso de compra-e-venda, desnecessária é a outorga uxória da mulher daquele que firmou o pacto. II - Dispensável também a inscrição do instrumento no registro imobiliário como condição de procedibilidade das ações cominatória e adjudicatória, se o que se pretende é fazer valer os direitos entre as partes contratantes. (REsp 37.466-RS (4ª Turma, Julgado em 25.11.1996, DJ 03.02.1997)

Promessa de compra e venda por instrumento particular, não inscrita no registro de imóveis. Caso em que não se pactuou arrependimento. De acordo com a decisão recorrida, “A promessa de compra e venda, por instrumento particular, não inscrita no registro público, gera efeitos obrigacionais, já que a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, sendo que aquele que se comprometeu a concluir um contrato, caso não conclua a sua obrigação, a outra parte poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato firmado”. Em tal sentido, REsp’s n. 30 e n. 9.945, entre outros. 2. O direito de arrependimento supõe que haja sido pactuado. É que “Não poderá o promitente vendedor arrepender-se, se não houver cláusula expressa, no pré-contrato, prevendo essa possibilidade” (REsp n. 8.202). Em caso tal, não tem aplicação o disposto no art. 1.088 do Cód. Civil. 3. Recurso especial não conhecido. (REsp 57.225-RJ, 3ª Turma, Julgado em 09.04.1996 – DJ 27.05.1996)

Os precedentes que deram origem à súmula demonstram, de forma clara, que o direito à adjudicação compulsória possui natureza pessoal e, portanto, não está condicionado ao prévio ingresso e registro na matrícula do imóvel.

Assim, a obrigação de fazer, consistente em celebrar a escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda ou permuta, não está condicionada ao registro.

Embora não conste da referida súmula, nota-se de pelo menos um dos precedentes que a adjudicação compulsória, ainda que sem registro, é exercitável em face do promitente vendedor (REsp 30-DF).

Igualmente essa é a posição da doutrina majoritária, conforme o Enunciado nº 95 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, *in verbis*:

O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula nº 239 do STJ).

Em relação especificamente ao direito de arrependimento, os precedentes mencionados, conforme visto, foram editados sob a égide do Código Civil de 1916 (art. 1.088).

Como se vê do cotejo entre a súmula e o enunciado, a ausência de registro não é óbice à adjudicação compulsória desde que – conforme complementação do enunciado - seja exercido em face do promitente vendedor, e não contra eventuais terceiros.

Trata-se de consagração do princípio da concentração das informações na matrícula (art. 54 da Lei Federal nº 13.097/15), uma vez que terceiros de boa-fé não podem ser prejudicados na ausência de eventuais dados do compromisso de compra e venda.

3.4. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a Autorregulação Privada Publicamente Regulada

Cumprido destacar que o exercício em caráter privado não afasta o controle, fiscalização e correção por parte do Poder Judiciário, exclusivamente para a edição de atos administrativos normativos.

Trata-se do que se denomina de autorregulação privada publicamente regulada, segundo a doutrina administrativista (DEFANTI, 2018).

O doutrinador Aliende Ribeiro assim define a atuação dos notários e dos registradores no âmbito da aplicação do art. 236, da Constituição Federal (2016, p. 5):

Reafirma-se, nesse contexto, que a independência jurídica do notário e do registrador é pressuposto para o exercício da função qualificadora. A delegação, ao descentralizar a execução dos serviços afetos à instituição tabelioa e registral, permite a

notários e registradores o exercício, de forma autônoma, nos limites impostos pela ordem jurídica, da função pública de que investidos, o que possibilita a definição, com Ricardo Dip, de um modelo de independência funcional.

Nos termos da doutrina administrativista majoritária, o Poder de Polícia é dividido, dogmaticamente, em quatro diferentes fases de atuação: legislação de polícia, consentimento de polícia, fiscalização de polícia e, finalmente, sanção de polícia.

Trata-se de atividade de conferir certeza às relações privadas (BOTTEGA, 2021, p. 32; DIP, 1992, DIP, 1993).

Quanto à fase denominada legislação de polícia, trata-se da prática de atos administrativos dentro do exercício da atribuição normativa (atos normativos), por meio, em especial, de provimentos do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sem prejuízo de referência a eventuais disposições relevantes em outros Estados da federação que possam contribuir para a análise e compreensão do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial.

Assim, o oficial de registro exerce controle não apenas formal dos atos registrais como também controle de outras políticas públicas, como a arrecadação tributária dos impostos de transmissão (como, por exemplo, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, e Causas Mortis e Doação – ITCMD), de combate à lavagem de dinheiro, terrorismo e combate à corrupção (RISTER, 2016).

Conforme afirmado anteriormente, a escolha recaiu sobre esta última diante da existência de provimento anteriormente editado para tratar do tema e do repertório da jurisprudência administrativa que, de certa forma, envolve o tema de fiscalização e sanção de polícia.

Em primeiro lugar será analisado o Provimento CNJ nº 149/2023, com redação dada pelo Provimento CNJ nº 150, de 11 de setembro de 2023, que introduziu capítulo novo e específico sobre a adjudicação compulsória extrajudicial, para posterior incursão no Provimento CGJSP nº 05/2023.

3.5. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a Regulamentação Administrativa

Inicialmente, cumpre lembrar que a normatização da atividade jurisdicional extrajudicial estava dispersa em diversos Provimentos e Resoluções editadas, respectivamente, pela Corregedoria Geral de Justiça e pelo Plenário do Conselho Nacional de Justiça.

O Direito Registral Imobiliário, como ramo do Direito Público, não se confunde com o Direito Administrativo, embora compartilhe de muitos princípios e pontos em comum com este último (PASSARELLI, 2013).

Com o objetivo de concentrar todos os provimentos, presente e futuros, da Corregedoria Nacional, em único ato, nos termos dos *consideranda*, foi instituído o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro, por meio do Provimento CNJ nº 149, de 4 de setembro de 2023.

Nos termos da Exposição de Motivos, trata-se de consolidação de todos os atos normativos do Corregedor Nacional de Justiça a respeito dos serviços notariais e registrais com a finalidade de eliminar a dispersão normativa, conferir segurança jurídica (MILANO, 2012), sistematicidade e identificação de revogações tácitas.

A vocação do referido empreendimento é servir de repositório central de todas as normas da Corregedoria Nacional de Justiça voltadas aos serviços notariais e de registro, com fundamento nas seguintes premissas.

Primeiro, a inexistência de inovação normativa. O objetivo é promover a consolidação dos atos normativos até então existentes, salvo eventuais ajustes de redação necessários para, por exemplo, adaptações de remissões de atos consolidados.

Eventuais alterações posteriores ficarão a cargo da Comissão Consultiva Permanente do Código de Normas Nacional da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial.

Segundo, a consolidação abrange exclusivamente atos editados pelo Corregedor Nacional de Justiça, que são os Provimentos do CNJ. Outros atos normativos, como, por exemplo, as Resoluções, de competência exclusiva do Plenário do Conselho Nacional de Justiça, não foram incorporados diante da inexistência de atribuição da Corregedoria Nacional para tal desiderato.

Terceiro, foi mantida remissão a alguns Provimentos. Por conveniência, não foram expressamente revogados anexos de aqueles atos normativos com modelos de peça para, futuramente, serem eventualmente incluídos, em obediência a novas regras, evitando transtornos para os usuários, já acostumados à sua localização.

Quarto, não foram objeto de consolidação os atos normativos de “Orientação” e “Recomendação”. Trata-se de atos com esclarecimentos pontuais de temas já normatizados ou orientações já exauridas ou que perderam o seu objeto.

Quinto, alguns Provimentos deixaram de ser incorporados por motivos diversos, entre eles: função já exaurida; necessidade de debate ou reformulação; anexos cuja incorporação era inconveniente; reconhecidos como referência para além dos serviços notariais e de registro e endereçados a outros setores; e já revogados por decisão do Plenário do CNJ.

Considerando as premissas anteriormente expostas, posteriormente à edição do Provimento CNJ nº 149/2023, diante da alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.382/2022, com a introdução do art. 216-B à Lei nº 6.015/1973, foi incluído o Capítulo V, denominado Da Adjudicação Compulsória pela Via Extrajudicial, do Título Único, Das Disposições Específicas, do Livro III do Registro de Imóveis, pelo Provimento CNJ nº 150, de 11 de setembro de 2023.

As disposições introduzidas por este último provimento são os dispositivos objeto da análise pelo presente trabalho:

Art. 440-A. Este Capítulo estabelece regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

O referido dispositivo faz remissão ao fundamental legal do processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, trazido pela Lei nº 14.382/2022, com a introdução do art. 216-B à Lei nº 6.015/1973.

Cumprido destacar que o provimento faz expressamente menção à natureza processual-procedimento da adjudicação compulsória, em referência à competência legislativa privativa da União Federal para o tema de direito civil, processual civil e registros públicos, nos termos do art. 22, incisos I e XXV, da Constituição Federal:

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;

(...)

XXV - registros públicos;

A referência à natureza jurídica processual da adjudicação compulsória atrai, conforme visto anteriormente, a aplicação do regime jurídico relativo ao direito processual civil, que não se restringe ao âmbito jurisdicional-judicial.

Trata-se de incursão da moderna processualística brasileira nas demais ondas de acesso à ordem jurídica justa, reconhecendo mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos, ainda no âmbito do exercício da jurisdição em sentido amplo (CARDOSO, IOCOHAMA e ARAÚJO, 2022, p. 24).

A aplicação do referido princípio jurídico, conforme visto nos capítulos anteriores, enseja a submissão a diversas regras e princípios de índole constitucional, entre outros, da juridicidade, do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa e do juiz natural.

Outrossim, significa considerar pressupostos próprios do direito processual civil, como a ordenação, disciplina e interpretação conforme valores e normas fundamentais da Constituição Federal, nos termos do artigo 1º, e os princípios expressamente elencados no artigo 8º, entre eles o da

proporcionalidade, razoabilidade, publicidade e da eficiência, todos artigos do Código de Processo Civil de 2015.

3.6. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e os Serviços de Registro de Imóveis

Especificamente para os fins do presente trabalho, é de fundamental importância a redação do artigo 236 da Constituição Federal, situado topograficamente no Capítulo “Das Disposições Gerais”:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Conforme a jurisprudência do excelso Supremo Tribunal Federal, trata-se de atividade pública exercida em caráter privado, por delegação do Poder Público, nos seguintes termos:

A atividade notarial e registral, ainda que executada no âmbito de serventias extrajudiciais não oficializadas, constitui, em decorrência de sua própria natureza, função revestida de estatalidade, sujeitando-se, por isso mesmo, a um regime estrito de direito público. A possibilidade constitucional de a execução

dos serviços notariais e de registro ser efetivada "em caráter privado, por delegação do Poder Público" (CF, art. 236), não descaracteriza a natureza essencialmente estatal dessas atividades de índole administrativa. As serventias extrajudiciais, instituídas pelo Poder Público para o desempenho de funções técnico-administrativas destinadas "a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos" (Lei 8.935/1994, art. 1º), constituem órgãos públicos titularizados por agentes que se qualificam, na perspectiva das relações que mantêm com o Estado, como típicos servidores públicos. [ADI 1.378 MC, rel. min. Celso de Mello, j. 30-11-1995, P, DJ de 30-5-1997.]

A estatalidade da atividade jurisdicional extrajudicial, ainda que exercida em caráter privado, restou reiterada em outras oportunidades pelo excelso STF, conforme demonstra o seguinte aresto:

Numa frase, então, serviços notariais e de registro são típicas atividades estatais, mas não são serviços públicos, propriamente. Inscrevem-se, isto sim, entre as atividades tidas como função pública lato sensu, a exemplo das funções de legislação, diplomacia, defesa nacional, segurança pública, trânsito, controle externo e tantos outros cometimentos que, nem por ser de exclusivo domínio estatal, passam a se confundir com serviço público. [ADI 3.643, voto do rel. min. Ayres Britto, j. 8-11-2006, P, DJ de 16-2-2007.]

No âmbito infraconstitucional legal, a União Federal exerceu a sua competência legislativa privada por meio de edição de Lei nº 14.382, de 2022, que inseriu o art. 216-B, na Lei nº 6.015, de 1973, nos seguintes termos:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de

registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

O caput do referido dispositivo assegura, *in limine*, o princípio da inafastabilidade da atuação jurisdicional judicial, ao prever a possibilidade de escolha por parte do interessado da via jurisdicional.

Outrossim, a parte final do referido artigo estabelece os limites e contornos do instituto da adjudicação compulsória para as seguintes situações específicas objeto da regulação: promessa de venda e promessa de cessão de bens imóveis.

As promessas de compra e venda, segundo a doutrina, podem configurar, por um lado, como promessa de contratação (fase pré-contratual), e, por outro lado, como contrato preliminar.

O legislador ordinário não restringiu a aplicação do instituto da adjudicação extrajudicial a uma ou outra modalidade ou interpretação da natureza da promessa de venda ou da cessão, pelo que não cabe ao intérprete realizar a referida restrição sem fundamento legal.

A observação anteriormente feita, quanto ao alcance e delimitação da promessa, como fase pré-contratual ou contrato preliminar, possui consequências relevantes para a regulação administrativa posteriormente realizada no âmbito do colendo Conselho Nacional de Justiça e da egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Ainda quanto à delimitação do conteúdo, o legislador ordinário restringiu a aplicação da adjudicação compulsória para as promessas de venda e de cessão que tenha por objeto bens imóveis.

Não obstante o legislador tenha empregado a expressão imóvel, a partir de uma interpretação lógico-sistemático, verifica-se que disse menos do que pretendia, aquém de outros dispositivos legais.

Isso porque os direitos reais sobre bens imóveis não se restringem exclusivamente ao direito de propriedade, nos termos da redação do art. 1.225, do Código Civil de 2002, conforme segue:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

XIII - a laje; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

Em outros termos, não há sentido de interpretar a expressão de “bem imóvel” exclusivamente como o direito de propriedade porque o rol do artigo anteriormente citado faz igualmente referência aos bens imóveis, em maior ou menor extensão.

Há direitos reais sobre coisa alheia, como a laje e, embora não citada expressamente, a multipropriedade; direitos reais de garantia, como o penhor, a hipoteca e a anticrese; direitos reais de fruição, como o uso, o usufruto e a habitação; e direitos reais de aquisição, como o direito do promitente comprador do imóvel.

Assim, todas as hipóteses de direitos reais sobre bens imóveis, sejam as previstas no rol do art. 1.225, do Código Civil de 2002, sejam as contidas em

outros dispositivos do mesmo Código Civil de 2002, como a multipropriedade e o condomínio, sejam ainda outras dispersas na legislação especial, como a alienação fiduciária em garantia prevista na Lei nº 9.514/97, autorizam a aplicação do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial.

Questão interessante refere-se à possibilidade de aplicação para direitos reais sobre bens móveis, uma vez que o referido dispositivo, por meio da interpretação literal, restringiu-se aos bens imóveis que, conforme visto acima, engloba os demais direitos reais diversos da propriedade.

Note-se que há diversos bens móveis de grande importância econômica, como, por exemplo, navios e aeronaves. Outrossim, diante da crescente abstratização e virtualização de ativos tangíveis, também créditos e direitos são objeto de promessa de venda ou de cessão.

A localização topográfica da alteração legislativa, no âmbito da Lei de Registros Públicos, e especificamente dentro do Capítulo referente ao Registro de Imóveis, indica, em princípio, aplicação restrita aos direitos reais sobre imóveis.

Ademais, o procedimento previsto, com atuação do tabelião de notas e do serviço de registro de imóveis, também indica que a possibilidade de extensão para bens móveis não foi ventilada, originalmente, pelo legislador.

Não obstante as observações acima, por se tratar de concretização e efetivação do direito fundamental da propriedade, nos termos do art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988, nada impede sua aplicação também para bens móveis, direitos e créditos.

Note-se que o processo de adjudicação compulsória, seja judicial seja extrajudicial, não é ação de natureza real; ao contrário, é uma típica ação de natureza pessoal (GONÇALVES, 2020).

Não obstante, havia o entendimento, sob o Código de Processo Civil de 1973, de que a referida ação deveria ser ajuizada no foro da situação da coisa, pelo princípio da atração e da *lex rei sitae*.

Todavia, o Código de Processo Civil de 2015 alterou a competência sobre o assunto, afastando a obrigatoriedade do foro da situação da coisa em determinadas situações, ainda que envolva direitos reais, nos seguintes termos:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

(...)

3.7. Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a Compatibilização entre as Normativas infralegais

A atividade normativa regulamentar da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça e das Corregedorias Gerais de Justiça dos Tribunais de Justiça estaduais está prevista, além do art. 236, da CF/88, já referido anteriormente, no art. 103-B, parágrafo 4º, incisos I, II e III, da CF/88, nos seguintes termos:

Art. 103-B. O Conselho Nacional de Justiça compõe-se de 15 (quinze) membros com mandato de 2 (dois) anos, admitida 1 (uma) recondução, sendo:

(...)

§ 4º Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

I - zelar pela autonomia do Poder Judiciário e pelo cumprimento do Estatuto da Magistratura, podendo expedir atos regulamentares, no âmbito de sua competência, ou recomendar providências; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

II - zelar pela observância do art. 37 e apreciar, de ofício ou mediante provocação, a legalidade dos atos administrativos

praticados por membros ou órgãos do Poder Judiciário, podendo desconstituí-los, revê-los ou fixar prazo para que se adotem as providências necessárias ao exato cumprimento da lei, sem prejuízo da competência do Tribunal de Contas da União; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

III - receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso, determinar a remoção ou a disponibilidade e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019)

(...)

Nos termos do referido parágrafo, a atuação administrativa faz-se por meio da expedição de atos regulamentares (inciso I), observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, além das demais regras e princípios do art. 37 da Constituição (inciso II), e exercício da competência disciplinar e correicional (inciso III).

A atuação do Conselho Nacional de Justiça, além do fundamento constitucional, está prevista no seu regimento interno (Resolução nº 67, de 03 de março de 2009).

O principal órgão de atuação relacionada às serventias extrajudiciais é a Corregedoria Nacional de Justiça, cuja atuação normativa está prevista no art. 8º, inciso X, nos seguintes termos:

Art. 8º Compete ao Corregedor Nacional de Justiça, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura:

(...)

X - expedir Recomendações, Provimentos, Instruções, Orientações e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos órgãos do Poder Judiciário e de seus serviços auxiliares e dos serviços notariais e de registro, bem como dos demais órgãos correicionais, sobre matéria relacionada com a competência da Corregedoria Nacional de Justiça;

Além disso, de ofício, o Corregedor Nacional, em casos de relevância e urgência, pode propor medidas para a eficácia e bom desempenho no âmbito extrajudicial, nos termos do inciso XX do mesmo dispositivo infralegal acima mencionado:

Art. 8º. (...)

XX - promover de ofício, quando for o caso de urgência e relevância, ou propor ao Plenário, quaisquer medidas com vistas à eficácia e ao bom desempenho da atividade judiciária e dos serviços afetos às serventias e aos órgãos prestadores de serviços notariais e de registro;

Note-se que são diversos instrumentos à disposição do Corregedor Nacional, com destaque, entre eles, para os fins do presente trabalho, para os provimentos.

O Provimento, embora não tenha definição expressa no Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça, trata-se de instrumento de índole administrativa para regulamentar, no âmbito de atuação do conselho, alguma questão prevista na legislação.

Frise-se que o provimento não tem a natureza de instrumento jurídico-legal completamente autônomo, ou seja, não tem a potencialidade de inovar na ordem jurídica.

Ao contrário, tem o objetivo de regulamentar, ainda que em caráter geral e abstrato, questões expressamente previstas em lei, subordinando-se, portanto, a ela.

Em igual sentido, a atuação das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados, uma vez que as serventias extrajudiciais estão sob a fiscalização do Poder Judiciário estadual.

No âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o Regimento Interno prevê as seguintes atribuições do Corregedor Geral de Justiça no tocante ao poder normativo infralegal das serventias extrajudiciais:

Art. 28. Compete ao Corregedor Geral da Justiça:

(...)

XVIII - propor as medidas convenientes ao aprimoramento dos serviços das delegações notariais e de registro;

XIX - fiscalizar, em caráter geral e permanente, as atividades das delegações notariais e de registro;

(...)

XXXI - estabelecer as normas de serviço das delegações notariais e de registro;

(...)

Embora haja muitas outras atividades desempenhadas pelo Corregedor Geral de Justiça, especificamente para a atividade normativa das serventias extrajudiciais, verifica-se a proposição de medidas para aprimoramento (inciso XVIII), a fiscalização em caráter geral e permanente (inciso XIX) e o estabelecimento de normas de serviço (inciso XXXI).

Quanto ao objeto do presente trabalho, tanto a Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça quanto a Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo editaram provimentos para regular de forma específica a adjudicação compulsória extrajudicial no âmbito das serventias.

São, respectivamente, o Provimento CNJ nº 150, de 11 de setembro de 2023, e o Provimento CGJSP nº 05, de 01 de março de 2023.

O primeiro para alterar o Código Nacional de Normas do Conselho Nacional de Justiça (Provimento nº 149, de 2023) e o segundo para alterar as

Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Foro Extrajudicial (Provimento nº 58, de 1989).

Não obstante a necessidade de harmonia e compatibilidade das referidas normativas infralegais, diante do lapso temporal decorrido entre a edição do segundo (março de 2023) e do primeiro (setembro de 2023), identificam-se discrepâncias entre os dois instrumentos regulatórios.

Na medida em que o presente trabalho tem o objetivo de oferecer modelo de atuação processual-procedimental seguro para os profissionais do direito que atuam nas serventias extrajudiciais, é necessário o cotejo entre as disposições regulamentares, para identificação de eventuais idiosincrasias e compatibilização entre as referidas disposições.

Não se trata de cotejar todas as disposições dos referidos provimentos. Ao contrário, é uma análise pontual e particularizada dos pontos de maior dúvida e incerteza, a fim de conferir um norte mais seguro para os profissionais do direito que atuam com as questões.

Frise-se que a análise tem objetivo eminentemente prático, voltado para o apontamento das divergências, a identificação da possibilidade de conciliação e apresentação de proposta de solução dentro do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial que melhor atenda à efetividade e celeridade da entrega da prestação.

Tabela 3 - Hipóteses

Provimento CNJ	NS-TJSP
Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.	463. São legitimados a pedir a adjudicação compulsória o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado munido de poderes específicos.

Parágrafo único. O direito de arrendimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano (art. 2º da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979) ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido (art. 34 da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964).	463.1. O registro da promessa de venda ou da promessa de cessão não é condição para o processo extrajudicial da adjudicação compulsória
--	---

Vê-se que a disposição do Provimento CNJ nº 150/2023 é mais ampla, e, portanto, abarca uma variedade maior de situações do que inicialmente estava previsto no Provimento CGJSP nº 05/2023.

Assim, não apenas o negócio jurídico da promessa de compra e venda poderá dar ensejo à adjudicação compulsória, bem como a processa de permuta e suas respectivas cessões.

É fato que o Código Civil de 2002 já havia, assim como o Código Civil de 1916, equiparado a permuta em vários aspectos com a compra e venda, seguindo o adágio romano de que o contrato de compra e venda decorre da permuta, nos termos do art. 533 do primeiro e art. 1.164 do segundo, este último já revogado:

Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;

II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

Art. 1.164. Aplicam-se á troca as disposições referentes á compra e venda, com as seguintes modificações:

I - Salvo disposição em contrário, cada um dos contractantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca.

II - São nullas as trocas desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento expresso dos outros descendentes.

Todavia, especificamente quanto ao cumprimento, a doutrina civilista sempre apontou diferenças, em especial quanto à possibilidade do direito ao desfazimento, em caso de descumprimento ou inadimplência da outra parte.

Em outros termos, enquanto na compra e venda, o inadimplemento do pagamento do preço enseja, salvo cláusula diversa, a execução pelos valores devidos, na permuta, há o entendimento pela possibilidade de desfazimento do negócio.

Portanto, a inclusão da promessa de permuta, e suas cessões, no dispositivo regulamentar, veio afastar qualquer dúvida doutrinária sobre a possibilidade neste caso.

Outrossim, o parágrafo único incluiu a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial para os contratos no âmbito do parcelamento solo e da incorporação imobiliário que tenham, expressamente, cláusula de arrependimento, desde o prazo para o exercício da eventual carência já esteja expirado.

Trata-se de previsão salutar para abarcar situações que, a princípio, poderiam afastar a aplicação para as promessas com previsão de direito de arrependimento, ainda que expirado.

Isso porque, no referido caso incluído pela regulamentação, a cláusula não tem qualquer efeito sobre os referidos contratos, diante da redação dos artigos 2º, da Lei do Parcelamento, e do art. 34, da Lei de Incorporação Imobiliária.

O referido direito de arrependimento poderia desnaturar o direito à adjudicação compulsória, conforme será visto, nos termos da jurisprudência do excelso Supremo Tribunal Federal (Súmula nº 166).

O objetivo da referida disposição é a proteção dos adquirentes, que não podem ser prejudicados pelo empreendedor, uma vez que após o prazo de

carência, não é possível desistir, unilateralmente, do projeto de parcelamento ou de incorporação.

Ademais, note-se ainda que o registro da promessa de compra e venda no Livro nº 2 – Registro Geral, das serventias extrajudiciais imobiliárias, não é requisito ou condição necessária para o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial.

Embora não conste expressamente do Código Nacional de Normas do Conselho Nacional de Justiça, trata-se de entendimento pacífico do colendo Superior Tribunal de Justiça, conforme já visto anteriormente (Súmula nº 239 e Enunciado nº 95 do CJF).

Tabela 4 - Requisitos

Provimento CNJ	NS-TJSP
Art. 440-D. O requerente poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que, cumulativamente: I – todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis; II – haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e III – da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.	462. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser processada pelo oficial de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situado o imóvel, ou maior parte dele. 462.1. Se a adjudicação compulsória abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidades diversas, o processo poderá desenvolver-se a partir de uma única petição, se as áreas forem contíguas.

Ao contrário do Código de Normas Nacional, o Provimento CGJSP nº 05/2023 previu a possibilidade de existência de imóvel situado em mais de uma circunscrição.

Aplicou-se, nessa hipótese, o entendimento de que o processamento será perante o registro de imóveis da maior porção, nos termos do art. 169, § 3º, inciso II, da LRP:

§ 3º Na hipótese prevista no inciso II do caput deste artigo, as matrículas serão abertas:

(...)

II - com a prática dos atos de registro e de averbação apenas no registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo financeiro, a circunstância na outra serventia; e

Embora de raríssima ocorrência, caso a área seja idêntica em ambas as circunscrições do registro imobiliário, ainda que as Normas de Serviço não tenham tratado expressamente da hipótese, aplica-se, por analogia, o inciso III do mesmo dispositivo legal acima transcrição, que prevê a escolha pelo interessado, com averbação remissiva na outra serventia, sem conteúdo financeiro:

III - se a área for idêntica em ambas as circunscrições, adotar-se-á o mesmo procedimento e proceder-se-á aos registros e às averbações na serventia de escolha do interessado, averbada a circunstância na outra serventia, sem conteúdo financeiro.

Quando o requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial envolver mais de um imóvel, o Código Nacional de Normas e as Normas de Serviço adotaram opções divergentes.

O primeiro exige que todos os imóveis estejam na mesma circunscrição imobiliária, haja coincidência dos interessados ou legitimidade tanto no polo passivo quanto no ativo e não haja prejuízo ou dificuldade para o andamento do processo.

As segundas, por outro lado, exigem que as áreas sejam contíguas, ou seja, aquelas que fazem fronteira mutuamente, ainda que possam ser de titularidades diversas.

Do cotejo entre as soluções propostas, considerando os pressupostos do presente trabalho, de conferir efetividade e celeridade, é relevante destacar o seguinte.

Primeiro, andou bem o Código Nacional de Normas em exigir apenas que os imóveis pertençam à mesma circunscrição imobiliária, ainda que não contíguos.

Basta imaginar a hipótese de um compromissário comprador de lotes no mesmo empreendimento que mova a adjudicação compulsória extrajudicial contra a mesma loteadora.

As razões de fato e de direito que embasam o pedido são as mesmas se os lotes forem contíguos (lotes A e B da mesma quadra) ou não (lotes A de quadras diferentes).

Para o requerente e o requerido do processamento da adjudicação compulsória extrajudicial nenhuma relevância possui a contiguidade dos imóveis.

Na verdade, as Normas de Serviço reproduziram requisito que consta expressamente para o procedimento de usucapião extrajudicial, nos seguintes termos do Capítulo XX:

416.20 Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Todavia, as razões que justificam a contiguidade das áreas para fins de processamento do pedido de usucapião extrajudicial não se aplicam para a adjudicação compulsória.

Isso porque, no caso de usucapião, há necessidade de comprovar os elementos da posse, nos termos do art. 216-A, da LRP, o que demanda o

exercício de fato de alguns dos poderes inerentes do direito de propriedade, nos termos do art. 1.196 do Código Civil de 2002:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Obviamente, para imóveis não contíguos, o cumprimento dos requisitos da posse *ad usucapionem* podem variar bastante, diante da inexistência de continuidade territorial.

Por exemplo, pode haver impugnação de certos e determinados confrontantes de um imóvel e não de outro; podem existir benfeitorias e acessões inexistentes em outro imóvel; entre outras tantas possibilidades fáticas.

Em caso de imóveis contíguos, pouco importa, para fins de usucapião, a existência de matrículas diferentes, diante da unidade e continuidade das propriedades.

Em outros termos, a descontinuidade geodésica é fator de maior relevância e interesse para fins de reconhecimento ou denegação do direito à usucapião.

Por outro lado, idêntica situação não ocorre em relação à adjudicação compulsória extrajudicial.

Trata-se de procedimento com fundamento em prova pré-constituída de índole documental. Tanto é assim que há a possibilidade do afastamento do princípio da territorialidade ao tabelião de notas responsável por lavrar a ata notarial.

Além disso, o fundamento jurídico possui peso e importância muito maior do que as razões de fato, pelo que é irrelevante a situação de contiguidade ou não dos imóveis.

Portanto, nesse específico ponto, a solução proposta pelo Código Nacional de Normas é mais consentânea e adequada para os propósitos do presente trabalho.

Por outro lado, o Provimento CNJ nº 149/2023 exige que “haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente” enquanto as Normas de Serviço autorizam o procedimento ainda que “de titularidades diversas”.

Nesse ponto, o Código Nacional foi mais restritivo, porque, aparentemente, exige que tanto a titularidade passiva quanto a ativa sejam idênticas.

Não obstante, não se vislumbra razão para a referida restrição.

Aplicam-se no presente caso os mesmos fundamentos deduzidos no item anterior: a causa de pedir está calcada em prova é pré-constituída documentalmente e versa, via de regra, sobre questões de índole jurídica e não fática.

Portanto, não existe restrições para, por exemplo, uma coletividade de promissários compradores prejudicados formularem requerimento conjunto para processamento, sob um único protocolo, de adjudicação compulsória extrajudicial em face de um promitente vendedor remisso.

Note-se que atenta contra a celeridade e a eficiência a instauração de um procedimento para cada requerente, com a repetição de atos de forma desnecessária.

Basta imaginar que, adotada a interpretação restritiva do Código Nacional de Normas, seriam necessárias, por exemplo, atas notariais para cada procedimento, bem como notificações separadas.

Nem se diga que o referido inciso II do art. 440-D tem o objetivo de evitar burla à aplicação das respectivas leis estaduais de emolumentos.

Isso porque, pelo menos no Estado de São Paulo, nos termos da Lei Estadual nº 11.331/02, o valor dos emolumentos tanto para a ata notarial quanto para o processamento e posterior registro da adjudicação compulsória incidem sobre o valor venal dos imóveis, e não por ato praticado ou procedimento instaurado.

Em caso de loteadores desidiosos no cumprimento de seus deveres, é bastante comum que a situação de fato seja exatamente a mesma para todos os prejudicados.

Aliás, seria surpreendente se as promessas de compra e venda fossem diferentes, haja vista a necessidade de depósito do exemplar do contrato padrão para fins de aprovação e registro do loteamento, nos termos do art. 18 da Lei nº 6.766/79, *in verbis*:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

Se o instrumento de transmissão geralmente é o igual, se o loteador é o mesmo e se a situação fática, via de regra, é idêntica, não se vislumbra óbice para o trâmite dos pedidos sob o mesmo protocolo.

Nem se diga que os requerimentos deveriam tramitar em protocolos diferentes por serem diversos os requerentes ou diferentes os imóveis: diversos outros títulos tramitam conjuntamente, como a permuta (art. 187 da LRP), os formais de inventário e partilha, a consolidação da propriedade fiduciária, entre outros.

Na verdade, eventual qualificação negativa na reunião de diferentes requerentes e/ou imóveis sob o mesmo protocolo deve obediência, exclusivamente, ao requisito da inexistência de prejuízo ou dificuldade ao bom andamento do procedimento.

O prejuízo ao exercício do direito ao contraditório e à ampla defesa do requerido ou, ainda, à célere entrega da prestação do requerente, deve nortear a possibilidade ou não de cúmulo de pedidos.

Aliás, essa é a solução adotada pelo Código de Processo Civil de 2015 para o caso de litisconsórcio:

Art. 113. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando:

I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide;

II - entre as causas houver conexão pelo pedido ou pela causa de pedir;

III - ocorrer afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito.

§ 1º O juiz poderá limitar o litisconsórcio facultativo quanto ao número de litigantes na fase de conhecimento, na liquidação de sentença ou na execução, quando este comprometer a rápida solução do litígio ou dificultar a defesa ou o cumprimento da sentença.

Veja-se que para a cumulação de pedidos, para empregar a terminologia adotada no Código Nacional de Normas - embora o art. 440-D verse sobre cumulação subjetiva -, o CPC de 2015 sequer exige que haja conexão entre eles, nos termos do caput do art. 327:

Art. 327. É lícita a cumulação, em um único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão.

§ 1º São requisitos de admissibilidade da cumulação que:

I - os pedidos sejam compatíveis entre si;

II - seja competente para conhecer deles o mesmo juízo;

III - seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento.

(...)

Assim, melhor teria sido a solução que permitisse o litisconsórcio ativo de requerentes, limitando-se eventual coincidência para o polo passivo (requerido) da adjudicação compulsória extrajudicial.

De qualquer forma, cumpre ao registrador avaliar com parcimônia a possibilidade de realizar eventuais atos de notificação de forma menos onerosa ao usuário, com eventual certificação nos demais procedimentos.

Não parece razoável que, uma vez diligenciado o endereço do requerido pessoalmente, com resultado negativo (não atendido, não localizado), seja necessário repetir o mesmo expediente diversas vezes.

Bastaria, nesse caso citado, que o resultado da primeira diligência seja certificado em eventuais outros procedimentos pendentes ou futuros, observando-se eventual necessidade de realização da intimação por carta ou edital.

Tabela 5 - Especialidade objetiva

Provimento CNJ	NS-TJSP
Art. 440-E. § 2º Será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, se, a despeito disso, houver segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro.	Sem correspondente

O princípio da especialidade objetiva e subjetiva versa sobre a necessidade de elementos mínimos da descrição das partes envolvidas na transmissão do direito real, bem como da propriedade ou do objeto do direito real.

Encontra assento expresso no art. 176 da Lei nº 6.015/1973, nos seguintes termos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

(...)

A superação dos elementos de identificação das partes e do imóvel já estava prevista em lei especiais, como, por exemplo, a relativa à regularização fundiária.

O artigo 17 da Lei nº 13.465/2017 possui a seguinte redação quanto à Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S):

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real

em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Em igual sentido, a regulamentação da Regularização Fundiária no âmbito das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo (Capítulo XX):

274. Para fins de registro, bastará que a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) contenha:

(...)

VII - listagem dos ocupantes, ainda que parcial, com outorga do respectivo direito real reconhecido no processo administrativo da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), relacionando a unidade imobiliária ao respectivo beneficiário com indicação do nome civil completo e CPF, podendo os demais dados ser averbados posteriormente. NOTA – A indicação de profissão não prevista na Classificação Brasileira de Ocupações, ou listagem equivalente, e a omissão da profissão ou da atividade exercida pelo beneficiário, assim como de outro elemento que não seja essencial para a sua identificação, não impedem o registro do título constitutivo de direito real.

Especificamente quanto à adjudicação compulsória extrajudicial, não há nenhum dispositivo exposto na Lei nº 14.382/22 que verse especificamente sobre a dispensa de elementos de identificação de natureza subjetiva ou objetiva.

Não obstante, há inúmeros precedentes da jurisprudência administrativa no Estado de São Paulo que, ainda que sem previsão legal expressa, havendo certeza sobre a individualização do imóvel e/ou das partes envolvidas, dispensam um ou alguns dos requisitos listados e exigidos pelo art. 176 da LRP acima citado.

Entre os vários precedentes, destacam-se as seguintes ementas:

Adjudicação compulsória - Princípio da continuidade registral, ITBI. A ação de adjudicação compulsória deve ser movida contra os promitentes vendedores, que são os titulares do domínio, e não contra os promitentes compradores. O registro da carta de adjudicação, que substitui a escritura definitiva, não pode ser feito sem a presença dos titulares do domínio no polo passivo da ação, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral. Além disso, o recolhimento do ITBI é obrigatório para o registro da carta de adjudicação. No entanto, a exigência de apresentação de documentos pessoais pode ser dispensada em casos excepcionais, como quando a pessoa já faleceu e não há dúvidas quanto à sua identidade. (1VRPSP, Apelação Cível nº 1071556-02.2024.8.26.0100, Julgamento: 04/07/2024, DJ: 10/07/2024, Juíza Renata Pinto Lima Zanetta)

Registro de imóveis - escritura de compra e venda - vendedores falecidos há mais de quarenta anos e que não possuem CPF - óbice visando à preservação da especialidade subjetiva - exigência afastada - peculiaridades do caso - certidão de casamento dos vendedores que indica que os proprietários alienaram o bem na década de cinquenta - elementos aptos à identificação dos vendedores - dúvida improcedente - recurso provido. (CSMSP, Apelação Cível nº 1030567-12.2023.8.26.0577, Julgamento: 17/07/2024, DJ: 24/07/2024, Relator: Francisco Loureiro)

Apelação - dúvida - negativa de registro de escritura pública de inventário e partilha - dúvida que não está prejudicada -

insurgência integral aos óbices lançados pelo registrador - ordem de indisponibilidade de bens que não afeta a transmissão causa mortis - princípio da saisine - inexistência de dúvida quanto à identidade das partes - atendimento ao princípio da especialidade subjetiva - dúvida improcedente - recurso a que se dá provimento. (CSMSP, Apelação Cível: 1002386-66.2022.8.26.0114, Julgamento: 29/06/2023, DJ: 06/09/2023, Relator: Fernando Antônio Torres Garcia)

Para os precedentes acima mencionados, não consta expressa previsão legal. Trata-se de interpretação teleológica do art. 176 acima citado, com o objetivo de afastar óbices intransponíveis, fora do âmbito judicial, ao registro ou averbação.

Adotou-se a mesma lógica, como regra geral, para a adjudicação compulsória, não obstante não seja, em princípio, uma hipótese excepcional descrita na jurisprudência.

O objetivo é claro: tornar o procedimento mais célere e efetivo, com dispensa de determinados requisitos legais, desde que haja segurança quanto à identificação.

Houve, de certa forma, ampliação do juízo de qualificação registral do oficial de registro de imóveis competente, previsto nos artigos 195 e 237, da Lei nº 6.015/73:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Destaque-se que a referida ampliação não é novidade: já constava do procedimento de usucapião extrajudicial (art. 216-A da LRP) quanto aos seus requisitos de caracterização.

Igualmente consta, ao final do procedimento, a ampliação do juízo de qualificação registral ao final do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial (art. 216-B, da LRP).

Todavia, diante da inexistência de previsão legal expressa especificamente quanto a esta dispensa inicial de requisitos – note-se que os outros juízos mencionados acima eram posteriores ao procedimento probatório – isso pode levar a questionamentos.

Portanto, o oficial de registro de imóveis deve exercer o referido juízo com prudência, verificando a existência de elementos mínimos para a segurança da identificação.

A título de exemplo, a ausência de elementos de identificação para os cedentes e cessionários intermediários da cadeia de transmissão não oferece maiores dificuldades.

Isso porque, conforme previsão expressa a ser vista mais à frente, não ingressarão como transmitentes no extrato do registro, por expressa previsão de afastamento na regulamentação.

Não obstante, aqueles que figurarem no registro, em especial o titular tabular do direito real e o destinatário final da cadeia de transmissões e cessões, deverão estar identificados, pelo menos, pelo nome e CPF.

Entre outros motivos, destaque-se a necessidade de emissão da Declaração de Operações Imobiliárias (DOI), nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 2.186, de 16 de abril de 2024.

A referida instrução normativa substituiu a anterior IN RFB nº 1.112, de 2010, mas manteve, assim como na regulamentação anterior, a exigência de CPF das partes envolvidas.

Portanto, o registrador de imóveis deve estar atento não apenas quanto ao cumprimento dos requisitos legais da legislação registral quanto também para a obediência das obrigações tributárias acessórias.

O dever de cumprimento das obrigações tributárias para tabeliães e registradores está previsto nos artigos 134, VI, do CTN, e 289, da Lei nº 6.015/73, nos seguintes termos:

Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;

Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

Especificamente quanto ao cumprimento das obrigações acessórias, a previsão está no art. 113 do CTN, inclusive quanto à multa, que é considerada obrigação principal, nos termos dos parágrafos 2º e 3º do dispositivo acima mencionado:

Art. 113. A obrigação tributária é principal ou acessória.

§ 1º A obrigação principal surge com a ocorrência do fato gerador, tem por objeto o pagamento de tributo ou penalidade pecuniária e extingue-se juntamente com o crédito dela decorrente.

§ 2º A obrigação acessória decorre da legislação tributária e tem por objeto as prestações, positivas ou negativas, nela previstas no interesse da arrecadação ou da fiscalização dos tributos.

§ 3º A obrigação acessória, pelo simples fato da sua inobservância, converte-se em obrigação principal relativamente à penalidade pecuniária.

Cumprido ressaltar que a dispensa do cumprimento de qualquer obrigação acessória deve receber interpretação literal, nos termos do art. 111, inciso III, do CTN, *in verbis*:

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

I - suspensão ou exclusão do crédito tributário;

II - outorga de isenção;

III - dispensa do cumprimento de obrigações tributárias acessórias.

O descumprimento das obrigações acessórias quanto à emissão da Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) sujeita o tabelião ou registrador às seguintes penalidades, nos termos do art. 7º da IN RFB nº 2.186/2024, acima citada:

Art. 7º A falta de apresentação da DOI ou sua apresentação depois do prazo a que se refere o caput do art. 5º sujeita o serventuário da Justiça à multa de 0,1% (um décimo por cento) ao mês-calendário ou fração de atraso, lançada de ofício e calculada sobre o valor da operação imobiliária.

Parágrafo único. A multa de que trata o caput:

I - será limitada a 1% (um por cento) do valor da operação imobiliária;

II - terá valor mínimo de R\$ 20,00 (vinte reais);

III - sofrerá redução de 50% (cinquenta por cento) caso a declaração seja apresentada antes de qualquer procedimento de ofício;

IV - sofrerá redução de 25% (vinte e cinco por cento) caso a declaração seja apresentada no prazo fixado em intimação fiscal; e

V - seu termo inicial será o dia seguinte ao término do prazo originalmente fixado para a entrega da declaração e seu termo final será a data da efetiva entrega ou, no caso de não apresentação, a data da lavratura do auto de infração.

Outrossim, o envio de informações inexata, incompleta ou omitida, sujeita os menos agentes às seguintes penalidades:

Art. 8º A entrega da DOI com incorreções ou omissões sujeita o serventário da Justiça à multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por informação inexata, incompleta ou omitida.

§ 1º Na hipótese prevista no caput o serventário da Justiça será intimado a apresentar declaração retificadora no prazo estabelecido pela RFB.

§ 2º Em caso de apresentação de declaração retificadora dentro do prazo a que se refere o § 1º a multa a que se refere o caput será reduzida em 50% (cinquenta por cento)

Em resumo, o oficial de registro de imóveis deve assegurar segurança nos lançamentos da tábua registral e assegurar o cumprimento das obrigações obrigatórias, principais ou acessórias.

Tabela 6 - Ata Notarial

Provimento CNJ	NS-TJSP
Art. 440-F. A ata notarial (inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, e observadas,	Sem correspondente

no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas.

A ata notarial, documento público dotado de fé-pública, lavrado exclusivamente pelo tabelião de notas para atestar a existência ou o modo de ser de atos, fatos ou negócios jurídicos realizados perante a sua presença e captados por seus sentidos, está prevista expressamente no artigo 7º, inciso III, da Lei nº 8.935/94 e no artigo 384 do CPC de 2015, nos seguintes termos:

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

(...)

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

O artigo 440-F consagra, também para o procedimento de adjudicação compulsória, o princípio da liberdade de escolha do tabelião de notas, previsto nos artigos 8º e 9º da Lei nº 8.935/94:

Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

Trata-se de opção diversa, por exemplo, daquela adotada para o procedimento de usucapião extrajudicial, em que é necessária diligência ao imóvel usucapiendo, atraindo a restrição territorial para o tabelião daquela circunscrição.

É o que se extrai da redação do art. 402 do Código Nacional de Normas e do item 416.3. do Capítulo das Normas de Serviço do Foro Extrajudicial:

Art. 402. A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

416.3. A ata notarial mencionada no item 416.2 deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Conforme visto no item anterior, as razões de fato e de direito que fundamentam o pedido de usucapião extrajudicial são diversas do procedimento de adjudicação compulsória.

Na medida em que depende de prova não documental, a diligência do tabelião de notas ao local do imóvel é fundamental para atestar o cumprimento dos requisitos.

Note-se que cada modalidade de usucapião possui requisitos próprios, inclusive quanto ao tempo de posse, existência de moradia, coabitação com membros da família, realização de benfeitorias ou obras de caráter produtivo.

Portanto, há justificativa para a limitação territorial da atuação do tabelião de notas no caso da ata notarial para verificação dos requisitos de cada espécie de usucapião.

Situação diversa é do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, que depende, eminentemente, conforme visto, de prova documental pré-constituída.

Nesse sentido, de pouco ou nenhum relevo a exigência de comparecimento presencialmente ao local em que situado o imóvel objeto da ata notarial.

Aliás, as atas notariais de constatação podem ser realizadas na própria sede do tabelionato de notas, como, por exemplo, no caso de mensagens eletrônicas (*emails*).

Ressalte-se que a ata notarial da usucapião extrajudicial possui elementos que a afastam da mera ata de constatação, como a avaliação sobre o cumprimento dos requisitos legais para a configuração da posse mansa e ininterrupta, pelo que se justifica o maior rigor para a sua lavratura, exigindo-se a diligência presencial.

Além disso, o artigo 440-F determina a observância das regras sobre a lavratura da ata notarial eletrônica, previstas inicialmente no Provimento CNJ nº 100/20 e consolidadas no Provimento CNJ nº 149/22.

As referidas regras podem ser resumidas no seguinte quadro:

Tabela 7 - Comparativo

Ato notarial	Critério de atribuição
Regra geral: escritura eletrônica	Tabelião de notas da circunscrição do imóvel ou domicílio das partes (art. 302, <i>caput</i>)

Exceção: mais de 1 imóvel em diferentes circunscrições	Tabelião de notas de qualquer delas (art. 302, § 1º)
Exceção: imóvel localizado mesmo estado do domicílio do adquirente	Qualquer tabelião de notas da unidade federativa (art. 302, § 2º)
Regra geral: constatar fato	Tabelião de notas do fato constatado (art. 303, <i>caput</i>)
Exceção: inaplicável critério acima	Tabelião de notas do domicílio do requerente (art. 303, <i>caput</i>)
Procuração pública eletrônica	Tabelião de notas do domicílio do outorgante ou local do imóvel, se o caso (art. 303, parágrafo único)
Reconhecimento de firma de documento atinente e veículo automotor	Tabelião de notas do município de emplacamento do veículo ou do adquirente indicado no Certificado de Registro de Veículo (CRV) ou na Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo (ATPV)

Fonte: autoria própria

Para a ata notarial do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, aplicam-se, especialmente, os critérios previstos nas linhas 1, 2 e 3 da tabela acima.

Todavia, não é possível afastar eventual necessidade de diligência de constatação de fato, o que atrai, a atribuição do tabelião do local do fato constatado ou, se inaplicável, o do domicílio do requerente, nos termos do art. 303 do Código Nacional de Normas.

4. ARTEFATO

4.1. Check-list

Pelo princípio da instância ou rogação (art. 13 e 217 da Lei nº 6.015/73), a atuação do registrador de imóveis depende de atuação do interessado, seja o titular do direito ou outro juridicamente interessado, por meio de requerimento, que se ordenam conforme o seu grau de prioridade temporal (*priore in tempore portior in iure*) (CARVALHO, 1977).

Trata-se de juízo prudencial (DIP, 2019) a partir da independência funcional dos registradores para assegurar o princípio da segurança jurídica (KERN, 2020) para depuração de vícios (JUNQUEIRA, 2016).

Por expressa previsão legal, o prazo de qualificação (prazo de prenotação) ficará “prorrogado” (correção: suspenso) pelo período de análise, considerando tratar-se de processo (e não mero procedimento) de múltiplas fases, inclusive intimação do titular da propriedade ou direito real.

A documentação exigida, com os respectivos fundamentos legais, é a seguinte:

4.1.1. Requerimento inicial

Conforme visto, é necessária a manifestação da parte requerente, instruída com documentos no original ou em cópia autenticada (art. 221, da Lei nº 6.015/73)

Deve haver a qualificação completa, decorrente do registro de direitos (BRANDELLI, 2015, p. 98) do promitente comprador, do promitente vendedor e de eventuais cessionários ou promitentes cessionários, com prenome, sobrenome, nacionalidade, profissão, RG, CPF, endereço e estado civil, com regime de bens, caso pessoa física, e firma ou denominação, CNPJ, NIRE e endereço da sede, em caso de pessoa jurídica, nos termos do art. 176, inciso II, item 4, da Lei nº 6.015/73.

No caso de regime de bens diverso do legal, deverá ser comprovado o registro do pacto antenupcial no Livro nº 3 do Registro de Imóveis ou indicado o dispositivo legal autorizador.

Igualmente será necessária a qualificação completa do requerido, inclusive com endereço completo para a notificação para eventual celebração da escrituração pública (ALMADA, 2024).

Eventuais diferenças entre os dados do imóvel (especialidade objetiva) e das partes (especialidade subjetiva) devem ser comprovadas por meio de documentos oficiais ou declarações dos interessados, nos termos do art.440-AF, § 1º do Provimento nº 149/2023.

Nesse sentido, a jurisprudência do colendo CSMSP:

Registro de Imóveis-Dúvida Inversa-Adjudicação Compulsória-Carta de Sentença - Vendedor que consta como solteiro no título e como casado no registro - Violação do princípio da continuidade - Inviabilidade do registro stricto sensu-Sentença d procedência da dúvida inversa - Apelação a que se nega provimento para manter o óbice à inscrição rogada. (Apelação 1017221-30.2020.8.26.0405, Conselho Superior da Magistratura, DJe 06.12.2021)

Trata-se de modalidade de adjudicação compulsória incomum na prática, por envolver a mora do promitente comprador em celebrar o instrumento definitivo de transmissão da propriedade, mas previsto expressamente na alteração legislativo e normativa (DE SOUZA, MALDONADO DIAS, 2023).

Quanto à descrição do imóvel, basta referência à matrícula ou transcrição. Caso não haja registro ou transcrição prévia, será necessária a indicação de todos os elementos de identificação, nos termos da jurisprudência administrativa:

Registro de imóveis. Carta de adjudicação. Título não imune à qualificação registral. Ausência de menção expressa a um dos imóveis objeto da ação de adjudicação. Omissão que não

permite a conclusão de que a procedência da ação abrangeu o referido imóvel. Prévia retificação da sentença necessária para o registro. Recurso não provido. (Apelação 0023198-62.2014.8.26.0071, Conselho Superior da Magistratura, DJe 26.01.2016)

Cumpra-se destacar que, em virtude dos princípios anteriormente estudados, o requerente deverá descrever completamente todos os fatos que ensejam o pedido, com eventual histórico dos atos e negócios jurídicos de cessão.

Todos os instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica devem constar, nos termos do art. 440-L, Provimento nº 149/2023.

Pelo princípio da boa-fé e para evitar duplicidade e sobreposição de instâncias, há necessidade de declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não há processo judicial sobre os mesmos fatos, ter sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis.

Nesse ponto, a legislação ampliou o prazo normalmente concedido de suspensão pela experiência de que o prazo de 30 dias, previsto para a usucapião, por exemplo, era insuficiente.

Deve constar do requerimento o pedido de notificação do requerido para se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, bem como de deferimento da adjudicação compulsória se o requerido não outorgar escritura no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

4.1.2. Instrumento contratual

É obrigatória a instrução do requerimento com o instrumento de promessa de compra e venda ou de permuta, ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso, devidamente quitados (ALMADA, 2024).

Trata-se de requisito essencial que demonstra, inclusive, a diferença substancial com o pedido de usucapião extrajudicial, uma vez que este último,

na maioria dos casos, decorre de uma situação de fato sem qualquer relação jurídica anterior.

4.1.3. Ata Notarial

Requisito essencial que decorre da natureza do sistema de publicidade registral brasileiro, de título-modo, lavrada por tabelião de notas (CYRINO, 2023), devendo conter os requisitos mínimos a seguir apontados:

a) a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel (identificação ou denominação do bem e seu endereço) com seus ônus e gravames, para permitir a pronta identificação do imóvel objeto da adjudicação e assegurar o princípio da prioridade.

b) a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, com os instrumentos contratuais, uma vez que a adjudicação compulsória pressupõe prévia relação jurídica entre o requerente e o requerido;

c) a prova do adimplemento integral do preço ou da contraprestação, podendo ser, por exemplo: - ação de consignação em pagamento com valores depositados; - mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado; - comprovantes de operações bancárias; - informações prestadas em declaração de imposto de renda; - recibos cuja autoria seja passível de confirmação; - averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973; - notificação extrajudicial destinada à constituição em mora (ALMADA, 2024).

d) as providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento, como outorga da escritura, celebração do contrato, pagamento de valores, entre outras possibilidades;

e) valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local, que poderá ser o valor venal de referência, a base de cálculo do IPTU, o declarado pelas partes, o que for maior (Lei Estadual nº 11.331/02). Nesse caso, deverá ser apresentado o valor venal do imóvel - comprovado através do cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal, se urbano, ou ITR-DIAT, se rural (ALMADA, 2024).

Note-se que a declaração na ata notarial não tem valor de título de propriedade não tem o condão de afastar a qualificação positiva, embora seja item obrigatório a ser observado pelo tabelião. Ademais, ela, em caso de qualificação negativa do requerimento, poderá ser aproveitada em processo judicial.

4.1.4. Certidões

Ainda que se trate de processo extrajudicial, a adjudicação compulsória não descarta de observar a segurança jurídica e a inexistência de controvérsia envolvendo o imóvel.

Portanto, são exigidas certidões dos distribuidores forenses tanto da comarca da situação do imóvel (princípio da *lex rei sitae*) e do domicílio do requerente (princípio da *lex domicilii*) que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação.

Destaque-se que não se exigem certidões do domicílio do requerido, embora fosse uma providência salutar, uma vez que o domicílio do réu, no mais das vezes, é o foro competente para o processo e julgamento de ações pessoais, nos termos do Código de Processo Civil:

Art. 46. A ação fundada em direito pessoal ou em direito real sobre bens móveis será proposta, em regra, no foro de domicílio do réu.

§ 1º Tendo mais de um domicílio, o réu será demandado no foro de qualquer deles.

§ 2º Sendo incerto ou desconhecido o domicílio do réu, ele poderá ser demandado onde for encontrado ou no foro de domicílio do autor.

§ 3º Quando o réu não tiver domicílio ou residência no Brasil, a ação será proposta no foro de domicílio do autor, e, se este também residir fora do Brasil, a ação será proposta em qualquer foro.

§ 4º Havendo 2 (dois) ou mais réus com diferentes domicílios, serão demandados no foro de qualquer deles, à escolha do autor.

§ 5º A execução fiscal será proposta no foro de domicílio do réu, no de sua residência ou no do lugar onde for encontrado

Não obstante, considerando a facilidade de acesso aos portais dos Tribunais de Justiça, a prudência recomenda uma breve consulta para afastar qualquer lide.

4.1.5. Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

Por se tratar de modo de aquisição derivada (manifestação de vontade das partes), a adjudicação compulsória exige a apresentação do comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

A exigência tributária é decorrência do dever do registrador de fiscalização os recolhimentos, nos termos do art. 30, inciso XI, da Lei nº

8.935/1994, art. 134, inciso VI, do CTN, e art. 289 da Lei nº 6.015/1973, já anteriormente reproduzidos.

O art. 440-AL do Provimento nº 149, de 2023, do CNJ permitiu ao requerente comprovar o recolhimento do ITBI até 5 dias úteis antes da lavratura do registro, mediante prévia notificação do Oficial de Registro, para evitar o recolhimento precipitado e necessidade de eventual repetição de indébito.

Isso porque se o requerimento fosse indeferido, mas a guia tivesse sido anteriormente recolhida, o solicitante teria prejuízo com eventual pagamento no início do processo.

4.1.6. Comprovante do pagamento do Laudêmio

Para os imóveis aforados, ou seja, aqueles não alodiais com domínio direto, faz-se necessário o recolhimento e apresentação do comprovante de pagamento do Laudêmio, nos termos do art. 686 do Código Civil de 1916, combinado com o art. 2.038 do Código Civil de 2002 (ALMADA, 2024):

Art. 686. Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou doação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento.

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1o de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 1o Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações;

II - constituir subenfiteuse.

§ 2o A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial.

Trata-se de exigência decorrência da transmissão onerosa do domínio útil pelo foreiro em caso de enfiteuse ou aforamento, inclusive no caso de imóveis públicos, caso existentes.

4.1.7. Procuração com poderes específicos

Por se tratar de processo com graves consequências para as partes, em especial para o requerente, é necessária a apresentação de procuração com poderes específicos.

Não se exige, todavia, o reconhecimento de firma tampouco que seja feita por instrumento público, nos termos do que já acontece para a usucapião extrajudicial.

Naquele outro caso, o Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil provocou a Corregedoria Nacional do CNJ para afastar qualquer exigência de instrumento público ou reconhecimento de firma, nos mesmos moldes das procurações *ad judícia*.

4.1.8. Especificidade dos Imóveis Rurais

Os imóveis rurais, ao contrário dos urbanos, possuem especificidades no momento da transmissão, como, por exemplo, as seguintes exigências: apresentação do último Cadastro Contribuinte de Imóvel Rural (CCIR) quitado; prova de pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos 5 exercícios; Cadastro Ambiental Rural (CAR) devidamente averbado na matrícula; certificação do INCRA que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado, quando a área do imóvel for superior a 25 hectares, nos termos da Lei Federal nº 10.267/01 e nos decretos regulamentadores, em especial do Decreto nº 4.449/05.

Note-se que, embora não conste do Provimento nº 149/23 do CNJ, deve o registrador ter especial atenção para verificar se o imóvel obedece à fração

mínima de parcelamento; que não está situado total ou parcial em área de imóvel público, reserva legal ou indígena; se não está situado em área de segurança nacional; se quem requer o pedido não é pessoa física ou jurídica estrangeira ou pessoa jurídica brasileira com maioria do capital social titularizado por pessoa estrangeira, física ou jurídica.

Nesses casos, deve observar o regramento específico, em especial da Lei Federal nº 5.709/74 e seu decreto regulamentador.

4.2. Modelos de Atos de Registro e de Averbação

Considerando a qualificação positiva do requerimento, com o recolhimento tributário do imposto de transmissão e do laudêmio, se for o caso, bem como dos emolumentos devidos pelo ato de registro, cumpre ao registrador a prática dos atos na matrícula do imóvel.

Os requisitos obrigatórios do registro em sentido amplo estão no art. 176, da Lei nº 6.015/73, que combinados com os da adjudicação compulsória extrajudicial, produzem os seguintes modelos (ALMADA, 2024):

a) Modelo com Pessoa Física (registro)

R-(número)/(matrícula). **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

Protocolo (Número) em (Data da Prenotação). Em (data do registro), por Requerimento de (data do título), dos autos do Procedimento Extrajudicial de Adjudicação Compulsória (número), movido contra (requerido) o imóvel objeto desta matrícula **foi adjudicado compulsoriamente**, pelo valor de R\$ (valor atribuído) a (NOME), (nacionalidade), (RG), (CPF), (profissão), (cônjuge e regime de bens), (endereço). Nome e assinatura do registrador ou escrevente. Selo Digital (Número Selo).

b) Modelo com Pessoa Jurídica (registro)

R-(número)/(matrícula). **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

Protocolo (Número) em (Data da Prenotação). Em (data do registro), por Requerimento de (data do título), dos autos do Procedimento Extrajudicial de Adjudicação Compulsória (número), movido contra (requerido) o imóvel objeto desta matrícula **foi adjudicado compulsoriamente**, pelo valor de R\$ (valor atribuído) a (NOME), (CNPJ/MF n°), registrado na Junta Comercial do Estado de (Nome do Estado) sob NIRE (número), com sede na (endereço). Nome e assinatura do registrador ou escrevente. Selo Digital (Número Selo).

c) Modelo com Histórico das cessões intermediárias (registro)

R-(número)/(matrícula). **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

Protocolo (Número) em (Data da Prenotação). Em (data do registro), por Requerimento de (data do título), dos autos do Procedimento Extrajudicial de Adjudicação Compulsória (número), movido contra (requerido) o imóvel objeto desta matrícula **foi adjudicado compulsoriamente**, pelo valor de R\$ (valor atribuído) a (NOME), (nacionalidade), (RG), (CPF), (profissão), (cônjuge e regime de bens), (endereço). Consta que o imóvel da presente matrícula foi cedido a (NOME), (nacionalidade), (RG), (CPF), (profissão), (cônjuge e regime de bens), (endereço) e posteriormente ao adjudicante acima indicado, dispensado o recolhimento tributário. Nome e assinatura do registrador ou escrevente. Selo Digital (Número Selo).

d) Modelo de imóvel enfiteutico (registro)

R-(número)/(matrícula). **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

Protocolo (Número) em (Data da Prenotação). Em (data do registro), por Requerimento de (data do título), dos autos do Procedimento Extrajudicial de Adjudicação Compulsória (número), movido contra (requerido) o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula **foi**

adjudicado compulsoriamente, pelo valor de R\$ (valor atribuído) a (NOME), (nacionalidade), (RG), (CPF), (profissão), (cônjuge e regime de bens), (endereço). Consta o recolhimento do laudêmio no valor de R\$ (valor) em (data). Nome e assinatura do registrador ou escrevente. Selo Digital (Número Selo).

e) Modelo envolvendo outro direito real (registro)

R-(número)/(matrícula). **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

Protocolo (Número) em (Data da Prenotação). Em (data do registro), por Requerimento de (data do título), dos autos do Procedimento Extrajudicial de Adjudicação Compulsória (número), movido contra (requerido) o (direito real, entre outros: multipropriedade/ direito real de laje/ superfície/ a propriedade resolúvel/ a concessão de uso/ a habitação-uso-usufruto) do imóvel objeto desta matrícula **foi adjudicado compulsoriamente**, pelo valor de R\$ (valor atribuído) a (NOME), (nacionalidade), (RG), (CPF), (profissão), (cônjuge e regime de bens), (endereço). Nome e assinatura do registrador ou escrevente. Selo Digital (Número Selo).

f) Modelo no caso de mora do comprador ou promitente comprador (averbação)

AV-(número)/(matrícula). **Cancelamento por Adjudicação Compulsória Extrajudicial**

Protocolo (Número) em (Data da Prenotação). Em (data do registro), por Requerimento de (data do título), dos autos do Procedimento Extrajudicial de Adjudicação Compulsória (número), movido contra (requerido comprador ou promitente comprador), faz-se da presente averbação para constar o **cancelamento por adjudicação compulsória extrajudicial** do (direito real) constante do R-(número) do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ (valor atribuído). Assim,

passa o (direito real) a pertencer a (NOME), (nacionalidade), (RG), (CPF), (profissão), (cônjuge e regime de bens), (endereço). Nome e assinatura do registrador ou escrevente. Selo Digital (Número Selo).

4.3. Situações específicas

A partir do mapeamento do processo de adjudicação compulsória extrajudicial e da precedente jurisprudência administrativa envolvendo a adjudicação judicial, há algumas situações limites já apreciadas que merecem destaque.

Abaixo são reunidas as principais situações-problemas, que podem eventualmente ensejar dúvida a respeito do procedimento.

4.3.1. (Des)necessidade de prévio registro do compromisso de compra e venda

Indaga-se se o compromisso de compra e venda deve estar previamente registrado na matrícula ou, ainda, se anteriormente ao registro da adjudicação, deve haver o seu prévio registro.

A jurisprudência pacífica do colendo STJ é no sentido da desnecessidade, nos termos da Súmula nº 239: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Esse já era o entendimento antes do Código Civil de 2002, por meio do art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937 (DE OLIVEIRA, 2022). O histórico mais remoto é o Regulamento nº 737, sobre o processo comercial, seguido do Regulamento nº 763, de 1890, seguido do Código de Processo Civil de 1939, sobre o suprimento da manifestação da vontade (SILVA, 2003):

Art. 1.006. Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, será esta havida por enunciada logo que a sentença de condenação passe em julgado.

§ 1º Os efeitos da declaração de vontade que dependa do cumprimento de contraprestação ficarão em suspenso até o cumprimento desta.

§ 2º Nas promessas de contratar, o juiz assinará prazo ao devedor para executar a obrigação desde que o contrato preliminar preencha as condições de validade do definitivo.

4.3.2. Princípio da especialidade

Há necessidade de que o titular da propriedade ou do direito real seja o requerido na adjudicação compulsória?

Sim, o requerido deve ser aquele presente na matrícula, para atender ao princípio da continuidade, nos termos da jurisprudência pacífica do colendo Conselho Superior da Magistratura (CSMSP) (ALMADA, 2024):

Registro de imóveis. Dúvida julgada prejudicada, impedindo-se o registro de carta de sentença, tirada de ação de adjudicação compulsória. Impugnação parcial das exigências. Impossibilidade de cumprimento no curso do procedimento. Ausência de inclusão de proprietários no polo passivo de ação de adjudicação compulsória. Quebra do princípio da continuidade. Sentença de ação de adjudicação compulsória que não está imune ao exame dos requisitos para seu registro. Demais exigências pertinentes, Dúvida prejudicada. Recurso não conhecido. (Apelação 1037988-44.2014.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura, DJe 05.05.2016)

Registro de imóveis. Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de carta de adjudicação. Parte das exigências cumprida no curso do procedimento. Ausência de inclusão de espólio no polo passivo de ação de adjudicação compulsória. Quebra do princípio da continuidade. Sentença de ação de adjudicação compulsória que não está imune ao exame dos requisitos para seu registro. Dúvida prejudicada. Recurso não conhecido.

(Apelação 3007590-50.2013,8.26.0477, Conselho Superior da Magistratura, DJe 05.05.2016)

Registro de imóveis. Adjudicação compulsória. Ação movida pelos cessionários de compromisso de compra e venda contra os compromissários compradores do imóvel. Registro da transmissão da propriedade. Princípio da continuidade. Dúvida julgada procedente. Apelação não provida. (Apelação 3007590-50.2013,8.26.0477, Conselho Superior da Magistratura, DJe 05.05.2016)

Registro de imóveis. Adjudicação compulsória. Ação movida pelos cessionários contra a cedente do contrato de compromisso de compra e venda. Registro da transmissão da propriedade negado. Princípio da continuidade. Dúvida julgada procedente. Apelação não provida. (Apelação 1001281-67.2020.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura, DJe 08.09.2020)

Registro de imóveis -adjudicação compulsória - ação movida pelos cessionários contra a cedente do contrato de compromisso de compra e venda -registro da transmissão da propriedade negado - princípio da continuidade - dúvida julgada procedente - Apelação não provida. (Apelação 1018352-48.2021.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura, DJe 24.02.2022)

4.2.3. Cessões intermediárias

As cessões intermediárias impedem a adjudicação compulsória? É necessário o registro para cada cessão? Deve ser recolhido o ITBI e, se for o caso, o laudêmio, de cada cessão intermediária?

Para todas as respostas acima, a resposta é negativa. O Provimento nº 149/23 do CNJ acolheu a jurisprudência administrativa nesse assunto e afastou a necessidade de registro e recolhimento tributário e de laudêmio nas cessões intermediárias.

Nesse sentido, o seguinte julgado:

Registro de imóveis. Dúvida. Irresignação parcial. Inadmissibilidade. Possibilidade, contudo, do exame em tese das exigências impugnadas a fim de orientar eventuais novas qualificações. Carta de adjudicação. Título não imune à qualificação registral. Desnecessidade da inclusão dos cedentes no polo passivo da ação de adjudicação compulsória, bastando a daquele que consta da matrícula como proprietário. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Inteligência do art. 1.418 do C. Quebra do princípio da continuidade inocorrente. Dúvida prejudicada. Recurso não conhecido. (Apelação 1010491-71.2014.8.26.0224, Conselho Superior da Magistratura, DJe 26.01.2016)

4.2.4. Mitigação do Princípio da Continuidade

Há possibilidade de mitigação do princípio da continuidade, caso a identificação dos dados do requerido sejam de impossível localização?

Embora a hipótese seja incomum, é possível que os dados se percam ao longo do tempo, em especial no caso de sucessivas operações societárias empresariais (fusões, cisões, incorporações).

Nesse mesmo sentido, o aresto abaixo:

Registro de imóvel. Dúvida inversa. Carta de sentença extraída dos autos de ação de adjudicação compulsória. Negativa de registro. Exigência de apresentação das atas de incorporação das instituições financeiras envolvidas, em observância ao princípio da continuidade. Impossibilidade de cumprimento. Incorporações reconhecidas no título. Situação que autoriza a dispensa da exigência sem comprometer o encadeamento subjetivo das transmissões. Abrandamento que se justifica em prol dos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da segurança jurídica. Recurso provido. Dúvida inversa

improcedente. (219Apelação 0026967-25.2013.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura, DJe 16.06.2015)

4.2.5. Indisponibilidade

A existência de prévia indisponibilidade impede o registro da adjudicação compulsória extrajudicial?

Sim, uma vez que se trata de modo de aquisição derivado da propriedade e, portanto, sujeito aos ônus e gravames já presentes na matrícula.

Veja-se que mesmo caso de usucapião extrajudicial, os ônus e gravames eventualmente existentes não são extintos, em uma ponderação dos efeitos da aquisição originária no caso de adoção do processo extrajudicial.

Portanto, com mais razão no presente processo, nos termos do colendo CSMSP:

Registro de imóveis. Adjudicação compulsória. Alienação voluntária. Apresentação do título em data posterior a ordem de indisponibilidade. Recurso não provido. (Apelação 1014772-77.2019.8.26.0068, Conselho Superior da Magistratura, DJe 19.08.2020)

Registro de imóveis - dúvida - carta de sentença extraída de ação de adjudicação compulsória - indisponibilidade judicialmente decretada sobre o patrimônio da vendedora-óbice existente ao tempo da prenotação - irrelevância, neste caso, da data da celebração do negócio jurídico - inaplicabilidade, no caso, das regras que permitem a inscrição de atos coativos - compromisso de compra e venda que configura alienação voluntária - óbice mantido- apelação a que se nega provimento. (Apelação 1008790-78.2022.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura, DJe 10.03.2023)

4.2.6. Adjudicação compulsória no caso de promessa de permuta de imóveis

No caso de promessa de permuta de imóveis, questiona-se como deve ser o cumprimento do requisito da quitação para fins de admissão da adjudicação compulsória extrajudicial.

A 1ª vara de Registros Públicos de São Paulo, em procedimento de dúvida registral, entendeu que há exigência de quitação por meio de efetiva transmissão da propriedade para o outro permutante⁶.

Todavia, Mosmann dos Santos (2024) possui entendimento diverso, uma vez que na permuta não se pode exigir que o prejudicado transmita o seu imóvel para, só depois, receber o outro, se eventual receber.

Tal posição está amparada na jurisprudência do colendo STJ, nos seguintes termos:

CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA. RECUSA DOS RÉUS/RECONVINTES EM OUTORGAR A ESCRITURA DEFINITIVA. IMPROCEDÊNCIA DOS MOTIVOS ALEGADOS. EXECUÇÃO ESPECÍFICA. ARTS. 639 E 641 DO CPC. - Se o devedor não cumpre a obrigação, improcedente que é o motivo embasador de sua recusa à outorga da escritura definitiva, ao credor é lícito obter a condenação daquele a emitir a manifestação de vontade a que se obrigou, sob pena de, não o fazendo, produzir a sentença o mesmo efeito da declaração não emitida. Precedentes do STJ. Recurso especial interposto pelos réus/reconvintes não conhecido; recurso dos autores/reconvindos conhecido, em parte, e providos. (REsp n. 306.012/RJ, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 10/9/2002, DJ de 17/3/2003, p. 234.)

⁶ 1VRPSP - Dúvida: 1070764-48.2024.8.26.0100. Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 23/07/2024 Data DJ: 26/07/2024. Relator: Rodrigo Jae Hwa Na.

A segunda posição, que exige apenas a apresentação da documentação indispensável para a lavratura da escritura definitiva, parece mais consentâneo com as premissas do presente trabalho.

Aliás, em julgamento recente, de 13 de novembro de 2024, o egrégio Conselho Superior da Magistratura, embora não tenha acolhido o recurso por outras razões, teve oportunidade de se manifestar sobre o assunto, acolhendo a posição contrária a da 1ª Vara de Registros Públicos, nos seguintes termos⁷:

Apesar de prejudicada a dúvida, passa-se a analisar a nota de exigência a fim de orientar futura prenotação.

O ora apelante, alegando o integral cumprimento de "instrumento particular de permuta de bens imóveis" (fls. 22/25) em que figura como permutante juntamente com Alfabens Empreendimentos Imobiliários Ltda., pleiteia a adjudicação compulsória extrajudicial do apartamento objeto da matrícula nº 127.892 do 15º Registro de Imóveis da Capital.

Logo com a apresentação do requerimento inicial, antes, portanto, de se dar início à fase de notificação da parte contrária (item 466 e seguintes do Capítulo XX das NSCGJ), o procedimento foi obstado ante a ausência de prova inequívoca de que o requerente cumpriu sua parte no contrato de permuta subscrito no ano de 2012 (fls. 22/25).

A exigência, porém, ao menos por ora, não se sustenta.

Isso porque consta expressamente no contrato de fls. 22/25 que cada um dos permutantes: a) recebeu a posse e os direitos relativos aos bens que adquiriram (cláusula 5ª - fls. 23/24); e b) deu quitação integral do cumprimento da obrigação da parte contrária.

É bem verdade que o contrato de permuta ora analisado foi objeto de ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada pela permutante Alfabens Empreendimentos Imobiliários Ltda. Houve, portanto, discussão judicial a respeito

⁷ TJSP; Apelação Cível 1070764-48.2024.8.26.0100; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 13/11/2024; Data de Registro: 19/11/2024.

do contrato que embasa o presente pedido extrajudicial de adjudicação compulsória.

Todavia, o pedido de reconhecimento de nulidade foi julgado improcedente em primeira e segunda instâncias (fls. 39/43 e 44/50), com o conseqüente reconhecimento da subsistência do negócio jurídico.

Não há dúvida de que a permutante Alfabens Empreendimentos Imobiliários Ltda., uma vez notificada, poderá impugnar o pedido (item 469 do Capítulo XX das NSCGJ), alegando, por exemplo, que o ora recorrente, em que pese o teor do contrato, não cumpriu sua parte na avença.

Trata-se, no entanto, de questão a ser analisada no momento oportuno, não se justificando a interdição, desde logo, da via extrajudicial.

5. CONCLUSÃO

O presente trabalho sobre o instituto da adjudicação compulsória extrajudicial buscou demonstrar não apenas a sua relevância para a efetivação do direito de e à propriedade como também os desafios e oportunidades que surgem com a sua implementação.

As alterações legislativas da Lei nº 14.382/2022, e suas posteriores regulamentações pelos Provimentos nº 150/2023, do Conselho Nacional de Justiça, e nº 05/2023, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, representam um primeiro passo da introdução, no ordenamento jurídico brasileiro, da adjudicação compulsória no âmbito das serventias extrajudiciais.

A desjudicialização da adjudicação compulsória, a partir da adoção de uma proposta processual e procedimental, como este trabalho buscou demonstrar, permite acesso célere, seguro e eficiente à justiça. O processo extrajudicial possibilita que o verdadeiro titular de um direito real obtenha o registro de sua propriedade sem a necessidade de recorrer ao poder judiciário.

Apesar das inovações trazidas pela nova legislação, a pesquisa identificou que a implementação efetiva da adjudicação compulsória extrajudicial ainda enfrenta vários desafios. A ausência de um modelo de gestão processual claro e eficaz pode dificultar a aplicação uniforme das normas, levando a uma sensação de insegurança entre os usuários do sistema. A proposta de modelos de atos registrais, apresentada nesta pesquisa, visa suprir essa lacuna, oferecendo um guia prático que pode ser adotado pelos registradores para garantir a celeridade e a eficiência do processo.

O presente trabalho também enfatiza a necessidade de um modelo de gestão processual que permita aos registradores de imóveis desempenhar suas funções de maneira mais eficiente. A criação de um check-list detalhado e a padronização dos atos de registro são passos fundamentais para assegurar que todos os requisitos legais sejam cumpridos de forma uniforme e isonômica, com benefícios não apenas para o trabalho dos registradores, mas também para a confiança dos cidadãos no sistema registral.

A adjudicação compulsória extrajudicial, ao garantir a proteção do direito de e à propriedade, concretiza de forma direta e imediata os direitos

fundamentais. A segurança jurídica proporcionada por um sistema registral eficiente é essencial para o intercâmbio de ativos e para a proteção dos interesses dos cidadãos. Portanto, mais do que meramente teórico, o trabalho não se limita ao reconhecimento formal do direito fundamental à moradia digna, mas envolve a criação de mecanismos práticos que garantam a sua proteção e efetividade.

Em resumo, a pesquisa conclui que a adjudicação compulsória extrajudicial é um instrumento fundamental para a proteção do direito à propriedade no Brasil, mas sua eficácia depende da implementação de instrumentos registrares adequados, contribuição que o presente trabalho buscou fazer por meio da proposta de artefatos por aplicação da metodologia Design Science Research, promovendo a segurança jurídica e a confiança nas instituições.

6. REFERÊNCIAS

ALIENDE RIBEIRO, Luís Paulo. Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 81, 2016. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDI_mob_n.81.16. PDF. Acesso em: 19 de nov. 2024.

ALMADA, Ana Paula P. L., in GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2020.

ALMADA, Ana Paula P. L., in GENTIL, Alberto. **Registros Públicos na Prática**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2024.

AMADEI, Vicente de Abreu, Anotações para uma reflexão sobre o aspecto instrumental do registro imobiliário no controle urbanístico da propriedade. **Revista de Direito Imobiliário**, volume 32, RT, São Paulo, p. 22-55, jan-dez. 1993.

ANDRADE, Carlos Eduardo; e RISTER, Carla Abrantkoski. Evolução da adjudicação compulsória na legislação e na jurisprudência. **Revista FT Ciências Sociais Aplicadas**, volume 28, Belo Horizonte, set. 2024. Disponível em: <https://revistaft.com.br/evolucao-da-adjudicacao-compulsoria-na-legislacao-e-na-jurisprudencia/>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

BOBBIO, Norberto. **A Era dos Direitos**. São Paulo: Elsevier, 2004.

BOTTEGA, Jéverson Luís. **Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do direito: equanimidade e segurança jurídica**. Belo Horizonte: Conhecimento, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**. volume 79, p. 85-124, jul-dez. 2015.

BRASIL. 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. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. 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. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Constituição Federal da República Federativa do Brasil**, de 5 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.608**, de 18 de setembro de 1939. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del1608.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Decreto-Lei nº 58**, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Decreto nº 737**, de 25 de novembro de 1850. Determina a ordem do Juízo no Processo Commercial. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim0737.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Decreto nº 763**, de 19 de setembro de 1890. Manda observar no processo das causas cíveis em geral o regulamento n. 737 de 25 de novembro

de 1850, com algumas exceções e outras providencias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D763.htmimpressao.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Lei Federal nº 3.071**, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/////LEIS/L3071impressao.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Lei Federal nº 649**, de 11 de março de 1949. Autoriza o Poder Executivo a dar nova redação ao artigo 22, do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/////LEIS/1930-1949/L0649.htm#:~:text=LEI%20No%20649%2C%20DE,e%20venda%20de%20im%C3%B3veis%20loteados. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Lei Federal nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Lei Federal nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm?ref=blog.suitebras.com. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Lei Federal nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105compilada.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Lei Federal nº 3.071**, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/CCivil_03/////LEIS/L3071impressao.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. **Lei Federal nº 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 30-DF**, 3ª Turma, Julgado em 15.08.1989, DJ 18.09.1989. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?cod_doc_jurisp=2431. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 9.945-SP**, 4ª Turma, Julgado em 21.08.1991, DJ 30.09.1991. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 37.466-RS**, 4ª Turma, Julgado em 25.11.1996, DJ 03.02.1997. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 57.225-RJ**, 3ª Turma, Julgado em 09.04.1996 – DJ 27.05.1996. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 239**. É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do DI. 58, de 10.12.37. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=2448#:~:text=S%C3%A3o%20irretrat%C3%A1veis%20os%20compromissos%20de,direito%20real%20opon%C3%ADvel%20a%20terceiros>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 49.545-PE**, 2ª Turma, DJ de 24/05/1962. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=148624>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 166**. É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do DI. 58, de 10.12.37. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula166/false>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 167**. Não se aplica o regime do Decreto-Lei 58, de 10-12-1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula167/false>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 168**. Súmula 168. Para os efeitos do Decreto-Lei 58, de 10-12-1937, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula168/false>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

CARDOSO, Kelly; IOCOHAMA, Celso Hiroshi; DE ARAÚJO, Fabio Caldas. Acesso à justiça pelos meios extrajudiciais de regularização de propriedade: usucapião e adjudicação. **Revista Cidadania e Acesso à Justiça**, v. 8, n 2, 2022.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CYRINO, Rodrigo Reis. A Ata Notarial de Adjudicação Compulsória Extrajudicial e a Prática nos Cartórios de Notas de acordo com a Lei 14.382/2022. **Colégio Notarial do Brasil–Artigos**, v. 13, 2023. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/a-ata-notarial-de-adjudicacaocompulsoria-extrajudicial-ea-pratica-nos-cartorios-de-notas-de-acordo-com-a-lei-14-382-2022-por-rodrigo-reis-cyrino/>. Acesso em 25 de abr. 2024.

COMPARATO, Fábio Konder. **A afirmação histórica dos Direitos Humanos**. São Paulo: Saraiva, 2019.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação Compulsória**. 7ª ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos de Teoria Geral do Estado**. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DEFANTI, Francisco. Um ensaio sobre a autorregulação: características, classificações e exemplos práticos. **Revista de Direito Público da Economia**, v. 63, 2018, pp. 149-181.

DE MORAIS, Érica Valquíria Dantas; OLIVEIRA, Ana Carolina Borges. A adjudicação compulsória extrajudicial na Lei nº 14.382/2022. **Anais do Congresso de Políticas Públicas e Desenvolvimento Social**, pp. 47-51, 2022.

DE OLIVEIRA, Jefferson Antoniel Neves. A ineficácia da escritura pública em relação a ação de adjudicação compulsória no caso de reconhecimento para propriedade de imóvel que não possui registro imobiliário. **REVISTA PSIPRO**, vol. 1, no 1, pp. 1-25, 2022.

DE SOUZA, Pabline Ribeiro; DIAS, Norton Maldonado. A Adjudicação compulsória inversa nas promessas de compra e venda de imóveis em regime de loteamento. **Revista Mato-grossense de Direito**, vol. 1, no 1, p. 73-88, 2023.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de imóveis (princípios)**. Tomo 3. Descalvado: PrimVs, 2019.

_____, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, volume 29, RT, São Paulo, p. 33-72, jan.-jun. 1992.

_____, Ricardo Henry Marques. Sobre o saber registral (da prudência registral). **Revista de Direito Imobiliário**, volume 31. RT, São Paulo, p. 7-21 jan-dez. 1993.

DOS SANTOS, José Luis Ferreira. Desjudicialização: novas perspectivas extrajudiciais. **Revista de Direito Notarial**, v. 5, n. 1, 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; e BRAGA NETTO, Felipe. **Manual de Direito Civil**. 9ª ed. Salvador: JusPodivm, 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso De Direito Civil. V. 5 - Direitos Reais, 5ª ed.** Saraiva Educação, 2024.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de et al. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência.** Coord. Cesar Peluzo. 15ª ed. Santana de Parnaíba: Manole, 2021.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito Processual Civil.** 11ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

JUNQUEIRA, José de Mello. Qualificação registral – sua independência e responsabilidade civil e administrativa disciplinar do registrador de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, volume 81, RT, São Paulo, p. 383-400, jul-dez. 2016.

KERN, Marinho Dembinski, COSTA JÚNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do registro de imóveis brasileiro.** Coord. Alberto Gentil de Almeida Pedroso. Coleção Direito Imobiliário Volume 2. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro.** 1ª ed. São Paulo: YK, 2021.

_____, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. **Tratado de Direito Notarial e Registral.** 1ª ed. Vol. 5, Tomo I. São Paulo: YK, 2020.

_____, Vitor Frederico, _____, Carla Modina. **Tratado de Direito Notarial e Registral.** 1ª ed. Vol. 5, Tomo II. São Paulo: YK, 2020.

_____, Vitor Frederico, _____, Carla Modina. **Tratado de Direito Notarial e Registral,** 1ª ed. Vol. 4. São Paulo: YK, 2020.

LEONEL GANDOLFO, Maria Helena. **O Direito Registral Imobiliário Brasileiro. Princípios Gerais** in Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil – Vitória/2000, Porto Alegre: Safe, 2002.

LOUREIRO, Luis Guilherme. **Manual de Direito Notarial**. 4ª ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

MELO, Augusto Santana de. A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos, **Revista de Direito Imobiliário**, volume 68, RT, São Paulo, p. 731-754, jan-jun. 2010.

MILANO, Carlos. La calificación registral y la figura del registrador. **Revista de la Facultad de Derecho**, volume 32, Universidad de la República, Montevideo, Uruguai, jan-jun, 2012, pp. 253-265.

MOSMANN DOS SANTOS, Carolina Edith. Como provar a quitação na adjudicação compulsória extrajudicial que envolve promessa de permuta?. **Migalhas Notariais e Registrais**, 5922, 26.08.2024. disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/413189/quitacao-na-adjudicacao-compulsoria-que-envolve-promessa-de-permuta>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional chance and economic performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

PASSARELLI, Luciano Lopes. Da autonomia do direito registral imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**. RT, São Paulo, volume 75, p. 15, jul-dez. 2013.

RISTER, Carla Abrantkoski, e CARVALHO FILHO, Ronald de. Análise econômica do direito e políticas públicas de redistribuição de renda. In: PINHEIRO, Armando Castelar, PORTO, Antônio José Maristello, e SAMPAIO, Patrícia Regina Pinheiro (coords). **Aplicações em Direito e Economia**. Rio de Janeiro: FGV Direito Rio, 2022, pp. 13-41.

_____, Carla Abrantkoski. A corrupção como obstáculo ao desenvolvimento econômico e social no Brasil. In: PORTELA, Irene (dir.), VEIGA, Fábio da Silva e Gonçalves, Rubén Miranda (coords). **O Direito Constitucional e o seu papel na construção do cenário jurídico global**. Barcelos: Instituto Politécnico do Cávado e do Ave, 2016, pp. 185-203.

_____, Carla Abrantkoski. **Cooperação Internacional Tributária: combate aos paraísos fiscais**. São Paulo: Editora Dialética, 2021b.

RODRIGUES, Leonel Cezar; MEZZAROBA, Orides; PEIXOTO, Fabiano Hartman. DSR Como protocolo de pesquisa para teses e dissertações profissionais em direito. **Administração de Empresas em Revista**, [S.l.], v. 1, n. 34, p. 161 - 188, abr. 2024.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Princípio da legalidade e registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, volume 60, RT, São Paulo, p. 307-330, jan-jun. 2006.

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais**. Tomo II. Provimento nº 58, de 28 de novembro de 1989 e atualizações. São Paulo: [s.n.], 2021. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=131813>. Acesso em: 19 de nov. 2024.

_____. Conselho Superior da Magistratura. **Apelação Cível 1070764-48.2024.8.26.0100**. Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 13/11/2024; Data de Registro: 19/11/2024.

SILVA, Luiz Tadeu Barbosa. Da ação de adjudicação compulsória resultante do contrato preliminar. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 149, 2003.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 10ª ed. São Paulo: Método, 2020.

VASAK, Karel. **International Dimensions of Human Rights**. Vol. 1. Paris: Unesco, 1982. Disponível em: <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000056230>. Acesso em: 12 dez. 2024.