

**CENTRO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR CESREI LTDA
CESREI FACULDADE CURSO DE DIREITO**

RANALLY VITÓRIA NÓBREGA NORMANDO

**A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E A GARANTIA DO
DIREITO CONSTITUCIONAL À PROPRIEDADE**

Artigo Científico apresentado à Coordenação do Curso de nome do curso da Cesrei Faculdade, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em nome do curso pela referida instituição.

Orientador: Prof. Esp. Júlio César de Farias Lira, Cesrei Faculdade.

1º Examinador: Profa. Dra. Gleick Meira Oliveira Dantas, Cesrei Faculdade.

2º Examinador: Prof. Esp. Gustavo Giorgio Fonseca Mendonza, Cesrei Faculdade.

A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E A GARANTIA DO DIREITO CONSTITUCIONAL À PROPRIEDADE

NORMANDO, Ranally Vitória Nóbrega¹
LIRA, Júlio César de Farias²

RESUMO

O sistema judicial brasileiro sempre enfrentou desafios relacionados à morosidade, que compromete a efetividade dos direitos dos cidadãos, especialmente no que se refere à garantia da propriedade. Nesse contexto, a Lei 14.382/2022 foi criada para aliviar a sobrecarga do Judiciário, ao introduzir a adjudicação compulsória extrajudicial como uma solução para agilizar a transferência de imóveis diretamente nos cartórios, sem a necessidade de processos judiciais. Esse novo procedimento visa garantir o direito à propriedade de forma mais rápida e econômica, em consonância com o princípio do acesso à justiça previsto na Constituição Federal. A nova modalidade de adjudicação compulsória extrajudicial busca não apenas reduzir custos, mas também promover maior celeridade na transferência de imóveis, fortalecendo a segurança jurídica e a eficiência do sistema registral. Historicamente, o direito de propriedade no Brasil passou por diversas transformações, sempre acompanhado pela evolução do registro de imóveis como instrumento fundamental para a estabilidade nas relações imobiliárias. Nesse sentido, a adjudicação extrajudicial representa um avanço na busca por processos mais ágeis, sem renunciar à transparência e segurança jurídica que o registro de imóveis proporciona. A presente pesquisa analisa a eficácia da adjudicação compulsória extrajudicial, destacando seus benefícios em comparação com a via processual e redução de custos. Ao mesmo tempo, aborda os desafios enfrentados, como a adaptação dos cartórios ao novo procedimento e a necessidade de conscientização da população sobre a viabilidade e segurança desse meio de aquisição da propriedade. A metodologia adotada é qualitativa, com levantamento bibliográfico e análise de fontes relevantes sobre o tema em questão. Os resultados da investigação indicam que a adjudicação compulsória extrajudicial constitui um importante avanço na modernização do sistema de registro de imóveis no Brasil, promovendo maior celeridade e acessibilidade. No entanto, a implementação plena desse procedimento enfrenta obstáculos, como a padronização dos processos nos cartórios e a garantia de acesso à assistência jurídica adequada, fundamentais para que o novo modelo atinja todo o seu potencial na proteção e promoção dos direitos de propriedade.

Palavras-chave: Lei 14.382/2022; Direito a propriedade; Acesso a justiça; adjudicação compulsória extrajudicial.

¹ Graduanda do Curso de Direito da Cesrei Faculdade. E-mail: ranallyvitoria2015@outlook.com.

² Professor do Curso de Direito da Cesrei Faculdade. Especialista em Direito Processual Civil pela UEPB e Especialista em Metodologia do Ensino Superior pela Unifacisa. E-mail: juliocesar.adv@hotmail.com.

ABSTRACT

The Brazilian legal system has always faced challenges related to delays, which compromise the effectiveness of citizens' rights, especially regarding property guarantees. In this context, Law 14.382/2022 was created to alleviate the burden on the Judiciary by introducing extrajudicial compulsory adjudication as a solution to expedite the transfer of real estate directly at the notary offices, without the need for judicial processes. This new procedure aims to ensure the right to property more quickly and economically, in accordance with the principle of access to justice enshrined in the Federal Constitution. The new modality of extrajudicial compulsory adjudication seeks not only to reduce costs but also to promote greater speed in property transfers, strengthening legal security and the efficiency of the registration system. Historically, property rights in Brazil have undergone various transformations, always accompanied by the evolution of real estate registration as a fundamental instrument for stability in real estate relations. In this sense, extrajudicial adjudication represents a step forward in the pursuit of more agile processes, without renouncing the transparency and legal security that property registration provides. This research analyzes the effectiveness of extrajudicial compulsory adjudication, highlighting its benefits in terms of procedural speed and cost reduction. At the same time, it addresses the challenges faced, such as the adaptation of notary offices to the new procedure and the need for public awareness regarding the viability and security of this means of acquiring property. The adopted methodology is qualitative, involving bibliographic research and analysis of relevant sources on the subject in question. The results of the investigation indicate that extrajudicial compulsory adjudication constitutes an important advance in modernizing the real estate registration system in Brazil, promoting greater speed and accessibility. However, the full implementation of this procedure faces obstacles, such as the standardization of processes in notary offices and ensuring access to adequate legal assistance, which are essential for the new model to reach its full potential in protecting and promoting property rights.

Keywords: Law 14.382/2022; Right to property; Access to justice; Extrajudicial compulsory adjudication.

1 INTRODUÇÃO

As normas jurídicas brasileiras estão em constante transformação, buscando se adaptar à realidade e oferecer soluções para os problemas que surgem. Um dos maiores desafios é superar a lentidão na prestação jurisdicional sem comprometer a qualidade dos processos e das decisões. Assim, demora para obter uma decisão judicial pode resultar na perda do direito reivindicado, o que significa que, mesmo com razão, a morosidade pode tornar a pretensão inútil.

Segundo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), por intermédio da revista “Justiça em números 2023”, no ano 2022 cerca de 17,7 milhões de processos estavam aguardando julgamento no Brasil. Além disso, as estatísticas revelam que o período registrou um recorde de novos processos, com cerca de 31,5 milhões de ações, o que representa um aumento de 10% em relação ao ano anterior.

Com base nessa necessidade de transformações, a alteração da legislação trouxe a Lei 14.382 de 27 de junho de 2022 inovou com a adjudicação compulsória extrajudicial, isto é, podendo ser tramitada na via extrajudicial pelo cartório de registro de imóveis. Nesse sentido, esse procedimento veio para resolver a dificuldade em que o comprador enfrenta para ter a propriedade sobre o imóvel, ou seja, a não lavratura e conseqüentemente o registro da escritura pública de compra e venda ou cessão proporcionada pelo vendedor, no qual, recusa-se a transferir a propriedade.

Dessa forma, este estudo se baseia no seguinte questionamento: Como a Lei 14.382/2022, ao introduzir a adjudicação compulsória extrajudicial, impacta a desjudicialização da transferência de imóveis, quais são seus benefícios e desafios?

O objetivo principal deste trabalho é analisar a eficácia da adjudicação extrajudicial como uma ferramenta para garantir o direito constitucional à propriedade. Para isso, a pesquisa se propõe a evidenciar alguns objetivos específicos. Primeiro, será apresentado o surgimento e a definição do conceito de propriedade. Logo após, será examinado como a adjudicação extrajudicial se alinha ao princípio do acesso a justiça implementado pela Constituição Federal. Em seguida, será investigado os benefícios dessa modalidade em termos de celeridade e redução de custos nos processos de transferência de propriedade, comparando-a com os métodos judiciais tradicionais. Por fim, serão identificados os desafios e as limitações enfrentados na implementação da adjudicação extrajudicial, levando em consideração a adaptação dos cartórios e a compreensão da população sobre esse novo procedimento.

A justificativa para o estudo do tema é a grande relevância considerando a constante transformação das normas jurídicas brasileiras e os desafios enfrentados pelo sistema judiciário, especialmente no que diz respeito à sua

morosidade. Esse conhecimento pode contribuir para a construção de um sistema mais dinâmico e acessível, alinhado aos princípios constitucionais de acesso à justiça, promovendo uma justiça mais célere e menos onerosa para todos.

Assim, para o alcance do objetivo, os métodos adotados neste estudo possuem caráter qualitativo e será conduzida através de um levantamento bibliográfico. A pesquisa recorrerá a autores que possuem conhecimento amplo sobre o tema, buscando entender de maneira aprofundada a extensão do tema em análise.

2 O SURGIMENTO E O CONCEITO DA PROPRIEDADE

O direito de propriedade é um dos principais fundamentos do sistema jurídico em diversos países, assegurando aos indivíduos a capacidade de possuir e gerenciar tanto bens materiais quanto imateriais. Contudo, a realização plena desse direito pode ser afetada na ausência de um sistema eficaz para registrar e proteger esses direitos de propriedade (Pagani, 2019).

Sobre a origem da propriedade imobiliária, Maria Helena Diniz explica:

Na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da gens e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou gens, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do pater familias. A propriedade coletiva foi dando lugar à privada, passando pelas seguintes etapas, que Hahnemann Guimarães assim resume: 1º) propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; 2º) propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de ser trocados com outras pessoas; 3º) propriedade dos meios de trabalho e de produção; e 4º) propriedade individual nos moldes capitalistas, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto (Diniz, p. 95, 2022).

Segundo Tartuce (2019), os direitos reais são acordos jurídicos entre pessoas sobre bens determinados ou determináveis, focando especialmente na propriedade, seja ela plena ou limitada. Enquanto os Direitos Reais tratam das

relações jurídicas propriamente ditas, com um caráter mais objetivo, o Direito das Coisas faz parte do Direito Civil.

No Brasil a propriedade é um direito garantido por lei e assegurado ao proprietário, seja pessoa física ou jurídica, a liberdade de usar, usufruir e dispor de um bem, seja ele material ou imaterial, além de poder reivindicá-lo de quem o detém de forma injusta. A Constituição Federal de 1988, no inciso XXII do art. 5º, assegura o direito à propriedade privada como um direito fundamental. Além disso, estabelece que esse direito está sujeito ao cumprimento de uma função social, conforme o inciso XXIII do mesmo artigo (Cunha, 2023).

A Constituição Federal de 1988 na íntegra, normatiza:

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 [...](Brasil, 1988).

Como demonstrado, a Constituinte assegurou uma proteção robusta ao direito de propriedade no Brasil. A Carta Magna de 1988 foi além de uma simples garantia genérica desse direito, incorporando disposições específicas que não podem ser alteradas por leis ordinárias.

O registro imobiliário é um mecanismo essencial para garantir o direito constitucional à propriedade no Brasil, sendo obrigatório o registro da propriedade na circunscrição competente do imóvel. Por meio deste recurso normativo, assegura-se a aquisição e o exercício do direito de propriedade, além da instituição de ônus reais, oferecendo provas confiáveis sobre a titularidade e encargos do imóvel, com publicidade que torna essas informações acessíveis a terceiros (Medeiros et al., 2024)

O registro de imóveis tem origem no direito romano, inicialmente usado para registrar a venda de escravos e propriedades. No entanto, foi apenas no século XIX que ele foi sistematizado na França, Alemanha e Reino Unido. No Brasil, o registro de imóveis começou em 1850, com a criação do Registro Geral de Imóveis, evoluindo ao longo do tempo até chegar ao sistema registral atual, com registros em cada município (Raymundi, 2014).

O registro de imóveis é essencial para assegurar a segurança jurídica e a estabilidade nas relações imobiliárias, garantindo que os direitos de propriedade sejam respeitados e as transações realizadas de forma eficaz. De acordo com o art. 1.245 do Código Civil de 2002, a propriedade de um imóvel só é adquirida por meio de registro no cartório competente. Assim, o ato de registrar serve como prova documental da titularidade de um imóvel, protegendo-o contra contestação por terceiros, possuindo validade erg omne (Kiriata, 2015).

Além disso, o registro de imóveis previne fraudes e conflitos, garantindo que as transferências de propriedade sejam feitas de forma legal, com documentos autênticos. Ele também impede a duplicidade de registros, evitando que duas pessoas reivindiquem o mesmo imóvel, e assegura que o imóvel não seja vendido ou transferido sem o consentimento do proprietário registrado (Roberto, 2022)

3 A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E O DIREITO DE ACESSO À JUSTIÇA

A Constituição Cidadã de 1988 estabelece princípios fundamentais para o exercício do poder jurisdicional do Estado, entre eles o acesso à justiça. Esse princípio, considerado um direito de segunda geração/dimensão, orienta a jurisdição de maneira prática, impondo ao Estado o dever positivo de garantir e promover os direitos sociais, culturais e econômicos. O acesso à justiça e o direito de ação possuem a mesma base constitucional, conforme o artigo 5º, inciso XXXV, que estabelece que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito” (Brasil, 1988).

Nesse contexto, dos Santos (2014) esclarece:

O acesso à justiça consiste em garantia constitucional que visa proteger e resguardar a efetividade dos direitos dos cidadãos, através de sua forma instrumental, isto é, o processo, que por sua vez, deve ser desenvolvido em conformidade com o modelo constitucionalmente estabelecido, respeitando os direitos e garantias fundamentais. Daí falar-se em garantia fundamental ao processo (ou direito fundamental ao processo, segundo alguns autores), pois o acesso à justiça garante ao cidadão o “direito de agir em juízo, para obter proteção da própria situação jurídica em que se encontra”, através do processo (Baracho, 2008, p. 17), ou

seja, nessa perspectiva o processo emerge como o instrumento garantidor do acesso à justiça, que visa resguardar, proteger e efetivar os direitos (Santos, 2014, p. 18)

Dessa forma, entende-se que a efetivação do acesso à justiça, garantindo igualdade de condições para todos que necessitem da intervenção do Poder Judiciário, ocorre por meio da realização da garantia fundamental ao devido processo legal. Esse princípio é fundamental, pois determina duas funções básicas do sistema jurídico: assegurar que as pessoas possam reivindicar seus direitos e garantir que o Estado forneça os meios adequados para resolver conflitos de forma justa e célere (Aquino, 2024).

O que se observa é que, devido ao alto volume de demandas, o Poder Judiciário enfrenta uma sobrecarga de processos, o que gera lentidão na resolução das ações. Essa morosidade compromete a efetividade da justiça e afeta diretamente os direitos dos cidadãos, evidenciando a necessidade de alternativas para aliviar essa pressão, como a desjudicialização e a implementação de mecanismos extrajudiciais mais ágeis (Silva Neto, 2023).

Da mesma forma, Cristiano Sardinha (2021, p. 161) explica sobre o acesso a justiça:

Perante isso, paulatinamente as serventias extrajudiciais têm sido enxergadas como alternativa para a efetivação do direito de acesso à justiça, em face do respaldo principiológico do Direito Notarial e Registral, além da necessidade da implementação de novos métodos de composição de litígios, a fim de que haja a resolução de conflitos, assegure-se a paz social e ao mesmo tempo, auxilie-se na mitigação do volume de processos apresentados ao Poder Judiciário

Com base nesse entendimento, unem-se os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da celeridade processual e da inafastabilidade da jurisdição. Esses princípios impulsionam a necessidade de desjudicialização, um processo que busca resolver conflitos fora do âmbito judicial. Essa prática tem como objetivo solucionar casos de forma mais ágil, promovendo a manutenção da ordem pública e a segurança jurídica, estruturando a pacificação social, que são essenciais para a manutenção de um Estado democrático de direito (Pereira, 2002).

É por meio da desjudicialização que muitos serviços até então atribuídos meramente ao Judiciário podem ser deslocados,

seguramente, para o âmbito das serventias extrajudiciais, as quais, qualificadas, modernizadas e adequadas, têm condições de prestar serviço probo e atender as partes com eficiência e celeridade, dotando as relações privadas de segurança jurídica, com alta qualidade e eficácia, num cenário mais eficiente e menos burocrata. São elas integralmente hábeis para manejar as técnicas de administração do direito e da justiça com o auxílio e atuação direta dos indivíduos, em prol de toda a sociedade. (Sirqueira, Rocha, Silva, 2018, p. 311)

A ideia por trás da desjudicialização é que o Judiciário deve ser utilizado para questões que envolvem maior complexidade jurídica e relevância social. Esse fenômeno que teve início na Europa Continental, especialmente em países como Portugal e Espanha, tem se tornado uma crescente no ordenamento jurídico brasileiro. Assim, é fundamental desenvolver alternativas eficientes para a resolução de conflitos, sem prejudicar o direito ao acesso livre e contínuo ao Judiciário. Esse objetivo está alinhado ao sistema do notariado latino, que a lei confere um valor declaratório, oferecendo maior certeza e segurança jurídicas, além de desempenhar um papel preventivo relevante na solução de disputas (Rodrigues, 2021).

4 ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA EXTRAJUDICIAL E SEUS BENEFÍCIOS

A adjudicação compulsória é um mecanismo normativo brasileiro está prevista no artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil importante dentro do contexto da compra e venda de imóveis. Esse instrumento garante que os direitos adquiridos por meio desse tipo de contrato sejam efetivados, mesmo quando uma das partes se recusa a assinar a escritura necessária para a transferência de propriedade (Gois, 2023).

Na íntegra, os caputs dos artigos 1417 e 1418 do Código Civil 2002 normatizam:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrendimento, 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.

Por outro lado, o conceito é regulamentado de forma mais específica no artigo 16 do Decreto Lei nº 58 de 1937, onde institui: “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.” Assim, o caráter "compulsório" da adjudicação permite que por força normativa a transferência do imóvel seja realizada, assegurando o cumprimento do contrato e a proteção dos direitos envolvidos.

A adjudicação compulsória extrajudicial ocorre perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel está localizado. O advogado deve apresentar o pedido ao oficial do registro, conforme o art. 47 do CPC³ e Provimento nº 150/2023 do CNJ. Antes disso, é necessária a lavratura de uma ata notarial em um cartório de notas, que verifica os critérios do pedido (Araújo; Lopes; Souza, 2024).

Para realizar o procedimento é preciso atender a determinados requisitos, como a notificação do vendedor, a apresentação do contrato de compra e venda, a comprovação do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as certidões emitidas pelos distribuidores forenses da comarca onde o imóvel está localizado, confirmando que o bem não está envolvido em nenhuma disputa judicial, bem como a documentação pessoal das partes envolvidas. Além disso, conforme disposto no Provimento nº 150/2023 do CNJ, é necessária a lavratura de ata notarial, a qual, após a análise dos documentos apresentados, permite o prosseguimento do pedido de adjudicação no registro de imóveis. (Araújo; Lopes; Souza, 2024)

Dessa forma, em um caso hipotético onde comprador cumpre todas as suas obrigações, como o pagamento, mas o vendedor se nega a assinar a escritura, a adjudicação compulsória por meio de ação judicial precisaria ser realizada para garantir que a transferência de propriedade ocorra. Essa exigência obriga a parte interessada a contratar um advogado, abrir um processo judicial e

³ Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa

aguardar por anos para obter um direito que, muitas vezes, é evidente (Santos, 2023).

Com a adjudicação compulsória extrajudicial a transferência pode ser realizada pelo vendedor da propriedade, que deseja realizar a transferência definitiva do bem no Cartório de Registro de Imóveis para o comprador que está inerte, ainda que seja mais incomum de ocorrer no caso concreto. Isso significa que ambas as partes que formam o compromisso de contrato de compra e venda podem se valer do normatizado pela Lei 14.382/2022 (Silva Neto, 2023).

No que tange ao assunto, Maria Helena Diniz o delinea como:

E uma vez registrado o referido compromisso no Cartório de Registro de Imóveis, o direito do compromissário passará a gozar de eficácia real em relação às posteriores alienações da coisa, pois o direito real só surge a partir do registro; antes dele, tem-se contrato de promessa de venda que gera apenas direitos obrigacionais. Realmente, com essa averbação, desde que não haja cláusula de arrependimento, segundo o art. 1.417 do Código Civil, o compromissário passará a ter direito real oponível a terceiros, não sendo mais possível o assento de qualquer venda posterior que beneficie outra pessoa. Perde, portanto, o proprietário o poder de dispor do bem compromissado, pois sobre ele se liga, imediatamente, o direito do compromissário-comprador de torná-lo seu, uma vez pago, integralmente, o preço avençado. É o compromisso de compra e venda oponível erga omnes, por se haver unido a ele um direito de aquisição e porque sua disposição está limitada em proveito do credor (Diniz, p. 34, 2023)

Assim, a desjudicialização se apresenta como uma melhoria, além de alternativa mais eficaz para aliviar a sobrecarga do Poder Judiciário, se destaca como um avanço essencial para assegurar e concretizar o acesso à justiça. Adiante, ela atua como um elemento que democratiza esse acesso, ao favorecer a resolução de questões individuais com a supervisão do Estado, sem depender exclusivamente da intervenção direta da esfera judicial (Pinheiro; Jankowitsch, 2022).

Por isso, com a crescente necessidade por alternativas mais rápidas e eficientes, a adjudicação compulsória extrajudicial surge como uma solução para desburocratizar o processo, tornando mais célere e eficaz. Atualização desse instrumento realizada pela Lei 14.382/2022, permite que a transferência de propriedade seja feita diretamente em cartórios, desde que os requisitos legais sejam cumpridos, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário.

Frente a essa questão, Silvia Neto (2023, p.11) apresenta o seguinte conceito:

A adjudicação compulsória extrajudicial é uma medida que busca a transferência definitiva da propriedade, oriunda de um compromisso de contrato de compra e venda, no qual houve a quitação dos valores ora acordados e posteriormente a recusa ou inércia do vendedor em realizar a outorga da escritura pública para o registro. Vale destacar que essa situação também pode ser realizada pelo vendedor, que busca transferir o bem ao comprador, no qual esse último está inerte a essa questão. Ou seja, pode ser realizada por ambas as partes do contrato de compra e venda.

O maior benefício é ampliar as possibilidades de acesso ao Direito e à Justiça, oferecendo aos cidadãos alternativa mais simples e rápida para resolver seus conflitos, sem a necessidade de recorrer diretamente aos tribunais. Isso facilita o acesso a soluções jurídicas eficientes, reservando o Judiciário para casos que realmente demandem sua intervenção (Santos, 2023).

5 DESAFIOS NA IMPLEMENTAÇÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

Os serviços extrajudiciais têm como objetivo resolver questões de forma mais econômica e eficiente para ambas as partes, que, de comum acordo, negociam e tomam decisões sobre situações da vida civil. Esse processo valoriza os princípios da voluntariedade, imparcialidade e economicidade, promovendo soluções mais rápidas e acessíveis.

A Lei 14.382/2022 estabelece que, para realizar a adjudicação compulsória em cartório, é necessário ter um instrumento de promessa de compra e venda, cessão ou sucessão, mas o registro desse documento não é obrigatório. De acordo com a súmula 239 do STJ⁴, o direito à adjudicação compulsória não depende do registro no cartório de imóveis, bastando a existência do instrumento, seja público ou particular, para possibilitar o processo (Cyrino, 2023). Contudo, essa flexibilização pode representar um desafio para a implementação prática do

⁴ O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

processo extrajudicial, exigindo adequação por parte dos cartórios e dos interessados no procedimento.

As limitações do registro de imóveis são observadas por Medeiros et al., da seguinte forma:

Para superar as limitações do registro de imóveis, é necessário adotar medidas que facilitem o acesso ao sistema de registro de imóveis, reduzam o custo do registro de imóveis e garantam a atualização e integração do sistema. Além disso, é necessário adotar medidas que aumentem a efetividade do registro de imóveis no combate à grilagem e especulação imobiliária. Algumas das medidas que podem ser adotadas incluem:

- Melhoria da infraestrutura do sistema de registro de imóveis, tornando-o mais acessível e integrado com outros sistemas governamentais
- Investimento em tecnologia e automação para reduzir a burocracia e aumentar a eficiência do sistema de registro de imóveis.
- Fortalecimento da fiscalização e punição dos responsáveis por fraudes no registro de imóveis.
- Adoção de medidas que facilitem o acesso ao registro de imóveis por comunidades tradicionais e povos indígenas, garantindo a proteção dos seus direitos de propriedade. (Medeiros et al., p. 13, 2024)

Diante do exposto, um ponto que deve ser levado em consideração é que todos os Estados já têm a possibilidade de realizar a adjudicação compulsória, sem que haja impedimentos. Entretanto, a função exercida pelo tabelião e do registrador se torna mais complexa devido à ausência de regulamentação estadual, o que na prática gera dúvidas. Apesar das adversidades, em teoria, qualquer tabelião ou registrador em qualquer Estado pode executar os atos relacionados à adjudicação compulsória extrajudicial (Araújo; Lopes; Souza, 2024).

Uma característica importante da adjudicação compulsória extrajudicial é a obrigatoriedade de um advogado no processo. Conforme o artigo 440-C⁵, parágrafo único, do Provimento 150/2023 do CNJ, é necessário que o requerente esteja assistido por um advogado ou defensor público. Isso se deve à

⁵ Art. 440-C. Possui legitimidade para a adjudicação compulsória qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores.

Parágrafo único. O requerente deverá estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica.

complexidade dos documentos que acompanham o procedimento. O advogado é responsável por apresentar o requerimento ao Registro de Imóveis, detalhando as partes envolvidas, o contrato utilizado, o objeto da solicitação e a justificativa para o uso da adjudicação compulsória extrajudicial (Gois, 2023)

No entanto, essa exigência pode representar um desafio para a implementação da via extrajudicial, especialmente para aqueles que não têm fácil acesso a serviços advocatícios. A obrigatoriedade de assistência jurídica pode limitar o alcance dessa modalidade, comprometendo a celeridade e acessibilidade esperadas do procedimento extrajudicial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo destaca o problema da lentidão do sistema judiciário brasileiro, evidenciado pelo alto índice de processos estagnados. A falta de celeridade processual gera insegurança jurídica e por demais vezes compromete o direito dos cidadãos, o que justifica a busca social por soluções extrajudiciais, como a adjudicação compulsória, para tornar mais eficiente a efetividade de direitos, como o de propriedade.

Além disso, destaca que o registro é indispensável para a aquisição da propriedade e protege contra reivindicações de terceiros. O direito de propriedade é uma garantia fundamental em muitos sistemas jurídicos e protege a posse e o controle de bens, tanto materiais quanto imateriais.

Assim, diante de todo conteúdo apurado pela pesquisa pode-se afirmar que a Metodologia utilizada fora eficaz para que a pergunta-problema fosse respondida: Como a Lei 14.382/2022, ao introduzir a adjudicação compulsória extrajudicial, impacta a desjudicialização da transferência de imóveis, quais são seus benefícios e desafios? Devido à sua estrutura jurídica que permite a prestação da adjudicação compulsória, a via extrajudicial oferece à população um acesso à justiça mais rápido e econômico em comparação ao Judiciário, garantindo segurança jurídica para demandas sociais.

Dessa forma, o objetivo de avaliar a eficiência da adjudicação extrajudicial como um instrumento para assegurar o direito constitucional à propriedade foi alcançado já que a Lei 14.382/2022, vem desburocratizar e acelerar a

transferência de imóveis, sem depender processo judicial. Assim, o cartório de registro de imóveis passa a ser um instrumento eficaz para resolver conflitos de propriedade, o que tende a diminuir a morosidade dos tribunais, além de garantir uma maior celeridade nas demandas. A modalidade de adjudicação compulsória extrajudicial está alinhada com Constituição Federal diretamente ligadas pelo princípio do acesso à justiça, ao mesmo tempo em que promove a segurança jurídica.

Portanto, embora a adjudicação compulsória extrajudicial tenha apresentado inúmeros benefícios, sua implementação na forma prática ainda enfrenta desafios. A necessidade de regulamentação estadual mais detalhada, a obrigatoriedade de assistência jurídica e a falta de uniformidade nos cartórios são questões que podem dificultar sua ampla aplicação e acessibilidade, especialmente para quem possui menos recursos.

Contudo, a desjudicialização é um caminho que precisa ser percorrido, levando em conta que permite que serviços tradicionalmente vinculados ao Judiciário sejam resolvidos em cartórios de forma mais simples e rápida. Com isso, democratiza o acesso à justiça, além de reduzir custos e tempo de espera para os envolvidos.

REFERÊNCIAS

AQUINO, Susana Kelli Cabral de. Princípio fundamental do acesso à justiça sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito e da Leitura Constitucional do Processo. **IUS GENTIUM**, v. 15, n. 1, p. 71-86, 2024. Disponível em: <https://www.revistasuninter.com/iusgentium/index.php/iusgentium/article/view/648> Acesso em 30 de setembro.

ARAÚJO, Larissa Lorrany Silva de; LOPES, TÁCILA MIKELLE BORGE; DE SOUZA, Marcelo Batista. A (IN) EFICÁCIA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO FRENTE A AUSÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA (DIREITO). **Repositório Institucional**, v. 3, n. 1, 2024

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Justiça em Números 2023**. Disponível em <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/justica-em-numeros-2023-010923.pdf>, acesso em 29 de setembro de 2024.

BRASIL. Constituição 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1988

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

BRASIL. **Lei 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm. Acesso em:

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**. 2023. Disponível em: notariado.org.br/a-ata-notarial-de-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-a-pratica-noscarterios-de-notas-de-acordo-com-a-lei-14-382-2022-por-rodrigo-reis-cyrino/#_ftnref1. Acesso em: 20 de outubro de 2024

CUNHA, Nathan Duarte. **Direito de propriedade**: o registro de imóveis fornece segurança jurídica?. ORIENTADORA: Claudia Luiz Lourenço. TCC (Graduação) – curso de Direito, Pontifícia Universidade Católica, Goiânia, Goiás, 2023. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/5625/1/C09%2013%20NATHAN%20DUARTE%20CUNHA%20ARTIGO%20COMPLETO.pdf>. Acesso em: 20 de outubro de 2024

Diniz, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Teoria Geral do Direito Civil. volume 1. 40ª ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

Diniz, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. Volume 4. 36ª ed. São Paulo : SaraivaJur, 2022

GOIS, Carlos Eduardo Pinheiro. **Adjudicação compulsória extrajudicial**: os aspectos teóricos e jurídicos que fundamentam à necessidade desjudicialização. São Luís: Centro Universitário UNDB, 2023.

KIRIHATA, Renan. **A segurança jurídica e o sistema registral imobiliário**. 2015. 7 f. Trabalho de conclusão de curso-Centro Universitário Eurípides De Marília –UNIVEM, 2015. Disponível em: <https://aberto.univem.edu.br/bitstream/handle/11077/1350/Renan%20Kiriata%20%20A%20Seguran%c3%a7a%20Jur%c3%addica%20e%20o%20Sistema%20Registral%20Imobili%c3%a1rio.pdf?sequence=1&isAllowed=y> . Acesso em 30 de setembro de 2024

MEDEIROS, Raquel Formiga de et al. A efetividade do registro de imóveis na garantia dos direitos de propriedade. **CONTRIBUCIONES A LAS CIENCIAS SOCIALES**, v. 17, n. 3, p. e4253-e4253, 2024.

PAGANI, Lucas Augusto Gaioski. Direitos fundamentais, a propriedade e a função social: a função social da propriedade como fundamento do desenvolvimento econômico, político e social. MISES: **Interdisciplinary Journal of Philosophy, Law and Economics**, v. 7, n. 1, p. 63-82, 2019.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2002. 1 v.

PINHEIRO, W.S., JANKOWISCH, J.; Desjudicialização: A Importância Do Extrajudicial Para O Cumprimento Do Princípio Constitucional Da Celeridade E Acesso À Justiça Sob O Princípio Da Economicidade. **Revista Portuguesa de Ciências Jurídicas V.3**, Nº2, p.57-73, Ago./Dez. 2022.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. (3ª ed.). Salvador: Juspodivm. 2021

ROBERTO, Carolina Graziela Souza Mendes. **O notário na prevenção e solução de conflitos**. 2022. 85 f. Dissertação de Mestrado - Universidade Autónoma De Lisboa, 2022.

SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça**. A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário. 3ª Edição. Marta El Debs (coord). Salvador: Juspodivm, 2021.

SANTOS, Carine de Oliveira Teles;. **O caminho da desjudicialização como instrumento favorável ao acesso à justiça: o inventário extrajudicial com interesse de incapaz**. Orientadora: Conceição Barbuda Sanches Guimarães Ferreira. TCC (Graduação) – Curso de Direito, Universidade Católica do Salvador, Salvador, Bahia, 2023.

SANTOS, E. R. Do devido processo legal ao acesso à justiça: uma análise à luz do modelo constitucional do processo. In: NOVAIS, F. M.; OLIVEIRA, F. C.; KEMPFER M. Encontro Nacional do CONPEDI/UNINOVE, 12., 2014, Florianópolis. **Processo e Jurisdição II**. Recurso eletrônico on-line. Florianópolis: FUNJAB, 2014, p. 105-127. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=3f4bd1f117b18afa>. Acesso em 30 de setembro de 2024

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

SILVA NETO, Daniel Jose da. **A Lei 14.382/2022 e seus reflexos na celeridade da regularização de imóveis no Brasil**. Orientador: Éverton de Almeida Brito. TCC (Graduação) – Curso de Direito, Centro Universitário Doutor Leão Sampaio, Juazeiro do Norte, Ceará, 2023.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; ROCHA, Maria Luiza de Souza; SILVA, Rodrigo Ichikawa Claro. Atividades notariais e registrais, judicialização e acesso à justiça: o impacto da desjudicialização para a concretização dos direitos da personalidade. **Revista Jurídica Cesumar**, Paraná, v. 18, n. 1, p. 305-334, 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, v. 4

TORRELIO, Jorge Eduardo Vargas; JACOB, Alexandre. O Direito Real de Uso como instrumento de defesa da propriedade em face de Usucapião. **Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro**, v. 10, n. 1, 2024.