

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - UNIRIO

CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E POLÍTICAS - CCJP

ESCOLA DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – ECJ

LUCAS LUIZ ROMANO DAS NEVES

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E SUA EFETIVIDADE NO
ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

RIO DE JANEIRO

2024

LUCAS LUIZ ROMANO DAS NEVES

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E SUA EFETIVIDADE NO
ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

**Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Escola de Ciências
Jurídicas da Universidade Federal do
Estado do Rio de Janeiro (UNIRIO)
como requisito parcial à obtenção do
grau de Bacharel em Direito.**

**Professora Orientadora: Rosângela
Maria de Azevedo Gomes**

RIO DE JANEIRO

2024

LUCAS LUIZ ROMANO DAS NEVES

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E SUA EFETIVIDADE NO
ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

**Trabalho de conclusão de curso
apresentado à Escola de Ciências
Jurídicas e Políticas da Universidade
Federal do Estado do Rio de Janeiro
(UNIRIO) como requisito parcial à
obtenção de grau de Bacharel em
Direito.**

Aprovação em:

Banca examinadora

**Professora Dra. Rosângela Maria de Azevedo Gomes
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro - UNIRIO**

**Professor. Dr. Daniel Queiroz Pereira
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro - UNIRIO**

**Professora Dra. Fernanda Paes Leme Peyneau Rito
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro - UNIRIO**

RESUMO

A presente pesquisa trata-se do estudo sobre a adjudicação compulsória extrajudicial e sua efetividade no ordenamento jurídico brasileiro e possui como objetivo entender as implicações desse novo dispositivo através de pesquisa bibliográfica, jurisprudencial e estudo de caso. Entender a efetividade do dispositivo é importante para garantir a segurança jurídica dos contratos preliminares, em especial na promessa de compra e venda de imóveis. Através do presente estudo concluiu-se que a modalidade extrajudicial da adjudicação compulsória pode ser uma alternativa viável e eficaz para a efetivação de contratos preliminares, desde que observados os requisitos legais e as boas práticas na sua utilização, além disso, a desjudicialização de procedimentos pode contribuir para a redução do número de processos nas varas públicas, promovendo a efetividade do acesso à justiça.

Palavras-chave: Contratos Preliminares; Promessa de compra e venda; Adjudicação Compulsória Extrajudicial; Desjudicialização.

ABSTRACT

This research studies extrajudicial compulsory adjudication and its effectiveness in the Brazilian legal system. The objective is to understand the implications of this new mechanism through bibliographic research, case law, and case study. Understanding the effectiveness of this mechanism is crucial to ensuring legal security in preliminary contracts, particularly in the promise to purchase and sell real estate. This study concluded that the extrajudicial modality of compulsory adjudication can be a viable and effective alternative for the enforcement of preliminary contracts, provided that legal requirements and best practices are observed. Furthermore, the extrajudicialization of procedures can contribute to reducing the number of cases in public courts, promoting the effectiveness of access to justice.

Keywords: Preliminary Contracts; Promise to Purchase and Sell; Extrajudicial Compulsory Adjudication; Extrajudicialization.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. JORNADA DO CONTRATO PRELIMINAR A TÍTULO CONSTITUTIVO DE DIREITO REAL.....	7
2.1 Efeitos do contrato preliminar.....	10
2.2 Da promessa de compra e venda.....	12
3. DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO.....	16
3.1 Requisitos do direito real de aquisição.....	19
3.2 Efeitos do direito real de aquisição.....	20
4. DA NATUREZA JURÍDICA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E SUAS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA.....	22
4.1 Demanda do Judiciário e a morosidade da justiça.....	24
5. DESJUDICIALIZAÇÃO: PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS.....	26
5.1 A reforma do Judiciário.....	28
5.2 Conselho Nacional de Justiça e órgãos de acesso à desjudicialização.....	29
5.3 Cartórios extrajudiciais.....	32
5.4 Os caminhos à desjudicialização.....	33
6. DESJUDICIALIZAÇÃO.....	36
6.1 Novas perspectivas desjudicializadoras.....	38
6.2 Hipóteses de mutabilidade extrajudicial do nome.....	39
7 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL.....	40
Da transferência da propriedade imobiliária.....	48
1.1.1 Títulos aquisitivos originários e derivados.....	49
1.1.2 Cessões de direito como mecanismo de fuga.....	50
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	50
REFERÊNCIAS.....	53

1. INTRODUÇÃO

A adjudicação compulsória extrajudicial é um tema de grande relevância no âmbito do direito civil, especialmente no que tange aos contratos preliminares e sua efetivação, tendo, portanto, este trabalho o propósito de analisar e discutir a aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial, considerando suas implicações legais e práticas no contexto jurídico brasileiro. A delimitação do tema se concentra na análise da adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento de efetivação de contratos preliminares, explorando suas bases legais, jurisprudenciais e doutrinárias e a problemática central reside na necessidade de compreender como a adjudicação compulsória extrajudicial pode ser utilizada como meio de garantir a concretização de contratos preliminares, considerando as particularidades e desafios inerentes a esse processo.

Os objetivos gerais deste trabalho consistem em analisar a aplicabilidade da adjudicação compulsória extrajudicial, identificar os requisitos para sua utilização e avaliar seus impactos no contexto jurídico e, por sua vez, os objetivos específicos incluem a revisão da legislação pertinente, a análise de casos jurisprudenciais relevantes e a identificação de boas práticas na utilização da adjudicação compulsória extrajudicial. A escolha deste tema se justifica pela importância de se compreender os mecanismos legais disponíveis para a efetivação de contratos preliminares, bem como pela relevância prática da adjudicação compulsória extrajudicial no cenário jurídico contemporâneo, tendo adotado a metodologia compreendendo a pesquisa bibliográfica e análise de jurisprudência, visando a compilação e interpretação de informações relevantes para a discussão proposta.

A pergunta que norteia a pesquisa é, portanto, qual é a efetividade da adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento para a efetivação de contratos preliminares no contexto jurídico brasileiro, considerando seus impactos na desjudicialização de procedimentos e no acesso à justiça? A hipótese inicial

desenhada pelo método dedutivo é de que a resposta é positiva, sendo confirmada ou negada ao final do presente trabalho.

2. JORNADA DO CONTRATO PRELIMINAR A TÍTULO CONSTITUTIVO DE DIREITO REAL

O contrato preliminar, no âmbito do direito positivado, representou uma inovação no Código Civil de 2002 e, antes mesmo da entrada em vigor do Código em 11 de janeiro de 2003, esse instituto já era amplamente utilizado na doutrina e na prática jurídica. O contrato, entendido como um acordo de vontades em conformidade com a lei, tem o propósito de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos, logo, ao desejar celebrar um contrato, duas ou mais partes atravessam fases iniciais na formação do acordo jurídico vinculante.

Inicialmente, discutem seus interesses nas negociações preliminares; uma das partes formula a proposta, enquanto a outra expressa sua aceitação ou apresenta uma contraproposta, e neste último caso, a primeira parte declara aceitar a contraproposta. É nesse momento prévio que as partes debatem, ponderam, refletem, realizam cálculos, estudos e elaboram a minuta do contrato, buscando contemporizar interesses antagônicos a fim de chegar a uma proposta final e definitiva.

Conforme Arnaldo Rizzardo destaca, na fase preparatória do contrato,

Situações inequívocas de negociação se manifestam em propostas, contrapropostas, acertos de detalhes, dissipação de dúvidas, condições, preço, prazos e delineamentos de particularidades do negócio em si. (Rizzardo, 2010, p. 192).

Há uma troca recíproca de documentos preliminares, medidas preparatórias das condições incluídas nas cláusulas contratuais, sendo estas posteriormente apresentadas à apreciação de ambas as partes, abrangendo preço, prazos, condições e outras peculiaridades, sendo válidas apenas com o expresse assentimento dos interessados, aliás, Sílvio de Salvo Venosa (2007, p. 390) destaca

que os contratos, especialmente aqueles em que as partes exercem autonomia de vontade em suas negociações, muitas vezes resultam de esforços consideráveis, incluindo conversas extensas, elaboração de minutas, viagens, estudos preliminares e desgaste psicológico. Nesse contexto, o contrato, enquanto acordo de vontades para produzir efeitos jurídicos, assume um valor que vai além de seu simples objeto e chega a ser comum que as partes acertem o objeto, cláusulas e condições do contrato, planejando sua celebração em um momento futuro.

Isso pode ocorrer devido à impossibilidade momentânea de conclusão, dificuldades nos requisitos formais ou motivos particulares de conveniência entre as partes acordantes e, nessas situações, surge a possibilidade de firmar um contrato com o intuito de celebrar outro posteriormente. As partes realizam um negócio, estabelecendo um contrato não principal, mas preparatório para a celebração de um contrato principal posterior, no que Caio Mário da Silva Pereira (2011, p. 69) define o contrato preliminar como aquele no qual ambas as partes ou uma delas se comprometem a celebrar, posteriormente, outro contrato que será o contrato principal, sendo também conhecido como promessa de contrato, compromisso, contrato preparatório, pré-contrato, entre outras denominações.

Pablo Stolze Gagliano (2010, p. 184) define o contrato preliminar como um acordo no qual as partes estabelecem a faculdade de exigir o cumprimento de um contrato que ainda está em fase de projeto, sendo um negócio jurídico que visa a obrigação de formalizar um contrato definitivo. Segundo Gagliano, a natureza jurídica do contrato preliminar é a de um negócio jurídico, uma vez que consiste em uma declaração de vontade que atende aos pressupostos de existência, validade e eficácia, visando produzir efeitos reconhecidos pelo ordenamento jurídico e, assim, a distinção entre o contrato preliminar e o contrato principal reside no objeto: no contrato preliminar, o objeto é a obrigação de concluir o outro contrato, enquanto no contrato definitivo, o objeto é uma prestação substancial.

O contrato preliminar é um acordo jurídico entre as partes que envolve a obrigação de realizar, ou seja, celebrar o contrato definitivo e, como um negócio jurídico, o contrato preliminar está sujeito a todos os requisitos essenciais do contrato a ser formalizado. Não há impedimento para que o contrato definitivo

contenha mais cláusulas do que as acordadas no contrato preliminar, e tal fato não descaracteriza o contrato preliminar, logo, a regra legal deve ser interpretada com razoabilidade, entendendo-se que a exigência se refere apenas aos requisitos essenciais, não abrangendo todo o conteúdo pactuado.

Para analisar os efeitos do contrato preliminar, é necessário considerar seus requisitos, classificados como subjetivos, objetivos e formais: no requisito objetivo, é fundamental que o objeto do contrato seja lícito e possível e, como o objeto é a realização do contrato definitivo, o contrato preliminar não terá efeitos se o contrato principal violar os bons costumes ou disposição legal; no requisito subjetivo, além da capacidade genérica para a vida civil, é necessário que os participantes tenham aptidão para celebrar o contrato preliminar, por exemplo, se uma pessoa não pode vender validamente, o contrato preliminar de compra e venda não pode ser executado compulsoriamente - a ausência de anuência ou autorização de terceiros também impede a execução específica do contrato preliminar; o terceiro requisito, o formal, é de grande importância no âmbito jurídico, haja vista que a exigência da escritura pública para a validade do contrato gerava discussões na doutrina e na prática forense, enquanto algumas correntes defendiam que o contrato não produzia efeitos quando tinha por objeto a celebração de um contrato constitutivo ou translativo de direitos reais de valor superior à taxa legal, outras reconheciam a produção de efeitos, argumentando que sua finalidade é a prestação de um fato, ou seja, a realização do contrato principal, e, como qualquer contrato gerador de obrigações dessa natureza, não está rigidamente vinculado à forma.

A discussão sobre a necessidade de forma pública para o contrato preliminar foi encerrada pelo art. 462 do Código Civil de 2002, que explicitamente aceitou o princípio da forma livre para esse tipo de contrato e, assim, o Código eliminou a incerteza sobre a exigência da forma pública para o compromisso de compra e venda de imóvel, optando por sua dispensa. Quanto às modalidades do contrato preliminar, este pode ser unilateral ou bilateral: na promessa unilateral, apenas uma das partes tem o direito de exigir o cumprimento da obrigação devendo o credor manifestar-se dentro do prazo estipulado ou, na ausência deste, dentro de um prazo razoável indicado pelo devedor, sob pena de a promessa unilateral perder efeito.

Exemplos de contratos unilaterais incluem a opção, a venda a contento e a promessa de doação.

A venda a contento é um contrato de compra e venda sujeito à condição de ser desfeito se o comprador não se agrada da coisa, ocorrendo a opção quando é acordado que um dos interessados terá preferência para celebrar o contrato, caso decida fazê-lo. Caio Mário da Silva Pereira (2011, p. 69) explica que o contrato unilateral impõe obrigações a uma das partes, enquanto a outra tem a liberdade de efetuar ou não o contrato, conforme suas conveniências, enquanto na promessa bilateral, cada parte pode exigir que a outra execute o contrato que planejaram, sendo a modalidade mais comum é a promessa de compra e venda, que pode conter cláusula de arrependimento ou ser irrevogável.

2.1 Efeitos do contrato preliminar

O artigo 462 do Código Civil estabelece que não há imposição de forma para a validade do contrato preliminar, tampouco para a produção normal de suas consequências jurídicas, decorrendo a eficácia desse contrato da avaliação dos requisitos de validade específicos a ele, não dependendo do contrato principal, que é seu objeto, cuja outorga representa a fase de execução. O artigo 464 do Código Civil, alinhado à evolução doutrinária e legislativa brasileira, trata da execução específica da obrigação de fazer no contrato preliminar, seguindo a linha do Código de Processo Civil, ou seja, a obtenção espontânea da celebração do contrato principal é preferível, pois este é o objeto do contrato preliminar.

A busca pela outorga do contrato principal é a fase normal do cumprimento do contrato preliminar e apenas quando não há interesse do credor ou é inviável obter a outorga devido à natureza da obrigação é que se cogita perdas e danos, conforme estabelecem os artigos 464 e 465 do Código Civil. Conforme Caio Mário da Silva Pereira (2011, p. 77), as perdas e danos substituem a prestação devida na obrigação de fazer, mas essa conversão não é a solução padrão, logo, a transformação da

obrigação em seu equivalente pecuniário é substitutiva da prestação específica ajustada pelas partes, que é a celebração do contrato definitivo, sendo assim, somente na impossibilidade ou falta de interesse do credor em obter essa prestação específica é que se considera a compensação pecuniária equivalente.

O contrato preliminar, conforme previsto no artigo 462 do Código Civil, não requer uma forma específica para sua validade ou para a produção normal de suas consequências jurídicas, estando sua eficácia ligada à avaliação dos requisitos de validade próprios a ele, independente do contrato principal, cuja outorga representa a etapa de execução. A obrigação personalíssima, presente em promessas intuitu personae, implica que apenas a parte específica é capaz de cumprir a obrigação e, em caso de recusa, a parte prejudicada pode buscar a condenação ao pagamento de indenização pelos danos causados pela recusa.

Orlando Gomes (2007, p. 165) destaca que, em casos que permitam, a parte pode pleitear judicialmente a execução específica do contrato preliminar, conferindo caráter definitivo a esse contrato, porém, em obrigações personalíssimas ou quando a parte inocente não tem interesse na execução específica, é possível considerar o contrato preliminar resolvido e buscar indenização por perdas e danos

A falta dos requisitos para a execução específica do contrato preliminar não invalida seus efeitos, tendo em vista que se a obrigação de fazer não puder ser cumprida devido à recusa injustificada do devedor, ela se converte em equivalente pecuniário. O contratante inadimplente fica sujeito ao ressarcimento das perdas e danos, conforme estabelece o artigo 465 do Código Civil e outro efeito do contrato preliminar é a transmissibilidade dos direitos e obrigações a ele relacionados.

Em caso de morte, os efeitos passam aos herdeiros, tanto com a obrigação de suceder o devedor quanto com a faculdade de exigir que o devedor cumpra o prometido, tendo o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios já confirmado esse entendimento em uma decisão fundamentada:

CONTRATO DE GAVETA - MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR - BEM PARTILHADO EM INVENTÁRIO - VALOR DA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO - DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR - RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS - SENTENÇA MANTIDA. 1. Se, antes de falecer, o mutuário de imóvel financiado pelo sistema financeiro da habitação o aliena, mediante promessa particular de compra e venda - contrato de gaveta - firmada anos antes de sua morte e registrada no Cartório de Títulos e Documentos; se, além disso, outorga procuração pública, com a mesma data da promessa de venda, em caráter irrevogável e irretroatável, à promitente compradora, sem prestação de contas e representativa de verdadeira venda; se a promitente compradora prova ter adimplido integralmente sua obrigação de pagamento; se nada há nos autos a demonstrar eventual vício de consentimento que pudesse levar à anulação de tais instrumentos de alienação; se, em razão do falecimento do seu então proprietário, ante a existente do seguro respectivo, o agente financeiro credor quita o saldo devedor existente; se, entretanto, o bem imóvel é inventariado e partilhado aos herdeiros e estes não reconhecem a validade e a eficácia da promessa de compra e venda efetivada em vida pelo de cujus, tudo isso justifica a postulação de adjudicação à promitente compradora. 2. A quitação do saldo devedor do imóvel financiado - operada em razão do seguro pago pela promitente compradora - a esta beneficia, por força do contrato de promessa de compra e venda que a ela transferiu todos os direitos e obrigações, nada sendo devido aos sucessores do extinto mutuário. 2. Recursos de apelação conhecidos e improvidos. Sentença mantida. (Acórdão n. 237430, 20010110148392APC, Relator BENITO TIEZZI, 3ª Turma Cível, julgado em 15/09/2005, DJ 16/03/2006 p. 111)

O contrato preliminar é cessível por ato inter vivos, a menos que a obrigação resultante seja personalíssima ou esteja ajustada como intransmissível.

2.2 Da promessa de compra e venda

A Promessa de Compra e Venda é amplamente utilizada em transações imobiliárias, originando-se nos contratos preliminares, especialmente como contrato preliminar de compra e venda, compartilhando a mesma causa desses contratos e, por sua vez, o contrato preliminar, um negócio jurídico bilateral que cria uma obrigação de fazer, visa a realização de outro contrato, o definitivo. Os contratos jurídicos, abrangidos pelo contrato preliminar, estão detalhados nos artigos 481 a 853, em 20 capítulos, no título VI, do livro I, da parte especial do Código Civil Brasileiro de 2002, além de outros, que surgem da criatividade das partes,

respeitando os requisitos legais, tendo como um exemplo de negócio jurídico com ampla aplicação é o contrato de compra e venda de imóveis: pode ocorrer de as partes, já concordando sobre o objeto e as condições do contrato, optarem por formalizar um contrato preliminar denominado promessa de compra e venda, adiando a concretização da compra e venda do imóvel para o futuro.

Caio Mário da Silva Pereira (2011, p. 72) esclarece que o contrato preliminar pode ter como objetivo a realização de qualquer contrato definitivo, sendo mais comum o contrato preliminar de compra e venda ou promessa de compra e venda, que também abrange a opção e resulta em uma doutrina mais extensa e elaborada, podendo visar a celebração de contratos de locação, doação, empréstimo, depósito, compra e venda, entre outros. No caso específico do contrato preliminar de compra e venda, antecede a formalização do contrato definitivo, delineando suas cláusulas e condições e a promessa de compra e venda de imóvel, mesmo quando todas as cláusulas e condições para a aquisição estão definidas, representa um contrato definitivo de compra e venda.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira (2011, p. 72), a promessa de compra e venda, como todo contrato preliminar, estabelece uma obrigação de fazer que se concretiza com a outorga do contrato definitiva e a prestação envolvida é a realização efetiva da compra e venda. O compromisso de venda é a denominação dada pela doutrina e pelo ordenamento jurídico brasileiro à promessa de compra e venda irrevogável, sem cláusula de arrependimento, sendo essa modalidade contratual foi introduzida e é regulamentada pelo Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, generalizado pela Lei nº 649, de 11 de março de 1949.

As partes envolvidas são o promitente-comprador ou compromissário e o promitente-vendedor ou comprometente, onde o compromisso irrevogável de venda é o contrato em que o comprometente-vendedor se compromete a vender um imóvel específico ao compromissário-comprador, com preço, condições e modos previamente acordados, outorgando a escritura definitiva após o cumprimento da obrigação. O compromisso pode estabelecer o pagamento do preço no ato da constituição do contrato ou em uma ou mais prestações sucessivas, sendo esta

última a modalidade mais comum, após isso, pode-se exigir a conclusão da venda do imóvel, com a transferência da propriedade.

Esse contrato vincula as partes, comprometendo-as a realizar um negócio jurídico bilateral de compra e venda, conforme previsto no artigo 481 do Código Civil e, nesse tipo de contrato, uma das partes se compromete a transferir a propriedade de um bem, enquanto a outra se obriga a pagar um preço em dinheiro. Conforme destacado por Orlando Gomes (2007, p. 287), o compromisso de compra e venda é o contrato em que as partes estipulam a obrigação de celebrar um contrato definitivo de compra e venda, criando apenas a obrigação de contratar no futuro, sem modificar diretamente sua efetiva situação, no entanto, o compromisso de venda não se enquadra como um contrato preliminar típico.

A promessa irrevogável de compra e venda se distingue dos demais contratos preliminares, haja vista que enquanto o contrato preparatório visa à concretização de um contrato principal e definitivo, os contratos preliminares, incluindo o de compra e venda preliminar, são separados desses contratos principais. A obrigação no contrato preliminar de compra e venda é diferente da obrigação no contrato principal; enquanto o primeiro tem o propósito de realizar o acordo definitivo de compra e venda, o segundo compromete as partes a comprar, vender e transferir a propriedade do bem e, conforme destacado por Orlando Gomes (2007, p. 287), o contrato preliminar seria autônomo, diferenciando-se do contrato definitivo de compra e venda pela peculiaridade de seu conteúdo, que se refere a uma estipulação contratual futura.

Mesmo em sistemas jurídicos que conferem à venda apenas efeitos obrigacionais, como o nosso, a independência e distinção dos dois contratos, preliminar e definitivo, se manteriam inequívocas, pois as obrigações típicas que os originam não se confundem: enquanto um envolve a promessa recíproca de contratar, o outro abrange a obrigação de transferir a propriedade do bem vendido e, correlativamente, pagar o preço. O compromisso de compra e venda não apenas resulta na celebração do contrato de compra e venda, mas se assemelha muito a ele e é evidente que o objetivo principal das partes não é a conclusão de outro contrato, mas sim a compra e venda definitiva do imóvel.

O contrato preliminar inclui a obrigação de contratar definitivamente, caracterizada como uma obrigação de fazer, uma vez que as partes se comprometem a concluir o contrato definitivo dentro de um prazo ou condição específica. No compromisso de compra e venda, fica claro que a intenção das partes não é primordialmente a celebração de outro contrato, mas sim a realização da compra e venda do imóvel de maneira definitiva, uma vez que o compromisso de venda exibe todas as características do contrato definitivo, contendo todos os elementos do contrato final de compra e venda.

Contudo, por conveniência, oportunidade ou falta de documentos necessários, os contratantes não formalizam imediatamente o contrato definitivo, adiando a efetivação da venda: no compromisso, não há a obrigação de dar o consentimento, apenas a necessidade de repeti-lo na outorga da escritura definitiva. De acordo com Orlando Gomes (2007, p. 287), esse contrato é caracterizado pela dependência de sua eficácia plena à reprodução do consentimento das partes no título translativo exigido como sua substância, assim, as partes não se obrigam a dar novo consentimento, pois este já foi dado, comprometendo-se apenas a repeti-lo no instrumento adequado, na escritura pública indispensável.

A assinatura desse instrumento é simplesmente a reprodução, de forma pública, do primeiro negócio, portanto, o compromisso de compra e venda não se enquadra como um contrato preliminar típico, mas como um contrato pronto e constitutivo do direito real de propriedade. Sua celebração não é indispensável para a obtenção do registro de propriedade após o pagamento do preço acordado e o cumprimento de todos os requisitos do contrato e, nesse contexto, o contrato definitivo é apenas a repetição do consentimento já expresso no contrato anterior.

Conforme destacado por Orlando Gomes (2007, p. 292), se o instrumento da promessa engloba todos os elementos da compra e venda, constituirá um título hábil para a transferência do domínio mediante sua transcrição e a do documento de quitação ao promitente comprador, se não constar de promessa escrita, servindo essa prática apenas para a reprodução do consentimento, dispensando a exigência adicional para simplificar o processo de aquisição de bens imóveis por esse meio amplamente utilizado no comércio jurídico.

A obtenção da propriedade do imóvel, uma vez cumpridos os requisitos contratuais e pago o preço, está prevista na Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que regula o parcelamento de solo urbano e, ao tratar de imóveis urbanos e distinguir loteamento de desmembramento, essa legislação reforça a compreensão de que o compromisso de venda é um contrato completo. O artigo 41 da lei destaca que o adquirente pode obter o registro de propriedade com base no compromisso de compra e venda, desde que demonstre o pagamento integral do preço acordado, já na promessa de compra e venda, a intenção principal das partes não é necessariamente realizar outro contrato, mas sim adquirir e transferir o imóvel de maneira definitiva, podendo ser em uma ou várias prestações.

Apesar de ser distinto do contrato posterior, o compromisso de compra e venda tem um objeto semelhante a ele: todos os elementos presentes no contrato final já estão contemplados no compromisso de venda. No entanto, por questões de acordo ou necessidade, os contratantes não formalizam imediatamente o contrato definitivo, embora este seja, essencialmente, uma confirmação do compromisso anterior e o compromisso de compra e venda se destaca dos outros contratos preliminares, pois é considerado completo e acabado.

Dada a natureza da promessa de venda, a exigência do contrato definitivo para a transferência da propriedade torna-se desnecessária após o pagamento integral e o cumprimento das demais cláusulas e, quando registrada no Cartório de Registro de Imóveis, a promessa de compra e venda de imóvel, sem cláusula de arrependimento, confere ao promitente comprador um direito real à aquisição do imóvel.

3. DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO

No regime inicial do Código Civil de 1916, a promessa de compra e venda estabelecia apenas um vínculo obrigacional, resolvendo-se o inadimplemento por perdas e danos, ou seja, o promitente-comprador estava vulnerável à má-fé de

vendedores inescrupulosos, visando enriquecer à sua custa. Isso porque o artigo 1.088 do Código Civil anterior permitia que o compromitente se arrependesse antes do contrato definitivo, desde que arcasse com perdas e danos, deixando o comprador sem direitos sobre o imóvel.

O descumprimento da obrigação pessoal pelo vendedor impedia que o comprador de boa-fé exigisse a escritura prometida e os vendedores, considerando mais vantajoso romper o negócio jurídico, muitas vezes preferiam o inadimplemento dos promitentes compradores. Bastava a mora no pagamento das prestações para retomarem o terreno vendido e, mesmo após o cumprimento fiel das prestações pelo comprador, não havia meios jurídicos para obter a escritura prometida, sendo possível, no máximo, requerer uma indenização.

Nesse sentido, após o pagamento das parcelas e a extinção da obrigação, se o imóvel não fosse entregue, restava apenas a via indenizatória ao adquirente, sendo muitos lesados por loteadores inescrupulosos, especialmente na venda de lotes não edificadas, uma problemática da época. A extraordinária valorização da propriedade imobiliária nos últimos anos, conforme Washington de Barros Monteiro (2010, p. 404), teve repercussões no cenário jurídico e, diante das valorizações dos imóveis compromissados, inúmeros promitentes-vendedores preferiam utilizar o direito de arrependimento assegurado pelo art. 1.088 do Código Civil de 1916 - optavam por pagar indenizações, muitas vezes o dobro do preço, em vez de outorgar a escritura definitiva, que era economicamente desvantajosa e o compromissário-comprador ficava praticamente desamparado, sem recursos para compelir o contratante inadimplente a cumprir a palavra empenhada.

Na época em que havia desigualdade na proteção legal entre comprador e vendedor na promessa de venda de imóvel, surgiu o Decreto-Lei nº 58/37 para proporcionar maior resguardo ao promitente-comprador e essa lei estabeleceu que, quando a promessa de compra e venda fosse registrada no Cartório de Registro de Imóveis sem cláusula de arrependimento, adquiriria natureza real. A inscrição conferia ao compromissário direito real oponível a terceiros, conforme previsto no instrumento de compromisso de venda, conforme o artigo 5º do Decreto-Lei 29, enquanto Maria Helena Diniz (2010, p. 629) destaca que o Decreto-Lei nº 58/37 foi criado para coibir

abusos e fraudes, conferindo ao promissário-comprador um direito real sobre o lote compromissado, o que encerrou as chamadas "arapucas" de vendas de lotes, especialmente em loteamentos parcelados, muitas vezes denominados loteamentos "fantasmas."

Esse Decreto-Lei também estabeleceu o termo "compromisso de compra e venda" para designar o contrato de promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento, culminando na edição da Súmula 166 do Supremo Tribunal Federal e, posteriormente, em 1979, a Lei nº 6.766, que trata do parcelamento de solo urbano, foi criada. O artigo 25 dessa lei estabelece a irrevogabilidade dos compromissos de compra e venda, aqueles que conferem direito à adjudicação compulsória e, quando registrados, atribuem direito real oponível a terceiros; já o Código Civil Brasileiro de 2002 inovou ao reconhecer o direito do promitente-comprador no contrato de promessa de venda de imóvel como uma modalidade de Direito Real, conforme previsto no artigo 1225, caput, e inciso VIII.

O direito real do promitente comprador foi incorporado no Código Civil, no Título IX do Livro III, sob a denominação "Do direito do Promitente Comprador," nos artigos 1417 e 1418 e, conforme o artigo 1417, por meio de uma promessa de compra e venda, na qual não há pacto de arrependimento, formalizada por instrumento público ou particular e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, o promitente comprador adquire um direito real à aquisição do imóvel.

Esse direito de aquisição é inovador, inserido no Código Civil de 2002 e ausente no ordenamento jurídico anterior, entretanto, ressalta-se que é incorreto equipará-lo à propriedade, uma vez que permanece necessário a exigência legal de um título translativo, como a escritura definitiva ou a sentença de adjudicação.

A propriedade só será transferida com o pagamento integral do preço acordado, seja na constituição do contrato ou em prestações, logo, o domínio do imóvel transita gradualmente do promitente-vendedor para o promitente-comprador à medida que o preço é quitado.

Embora o promissário-comprador não tenha a propriedade efetiva do imóvel até efetuar o pagamento integral, detém um direito real sobre a coisa, levando em

consideração que esse direito real é peculiar, pois refere-se a um bem imóvel que ainda pertence ao promitente vendedor, classificando-se de forma distinta dos direitos reais sobre coisa alheia de gozo ou fruição e dos direitos reais sobre coisa alheia de garantia. Apesar de o direito do promitente comprador apresentar semelhanças com outros direitos reais sobre coisa alheia, permitindo o uso e gozo do bem e proibindo a alienação durante o período de pagamento das prestações, seu propósito é singular, logo, o direito real de aquisição visa garantir que o compromissário adquira a propriedade do imóvel.

O direito real de aquisição surge com a averbação do compromisso de venda e sua extinção ocorre com ou sem a efetiva aquisição da propriedade pelo promitente comprador, dependendo da forma como o vínculo entre as partes é encerrado e não apenas assegura a futura outorga da escritura definitiva entre as partes contratantes, mas também perante terceiros.

O cancelamento do registro do compromisso de compra e venda pode ocorrer por término contratual, ato voluntário das partes ou decisão judicial, solicitada por um dos contratantes e, por sua vez, os procedimentos para o cancelamento da averbação variam conforme o tipo de terreno. Nos imóveis loteados urbanos, regidos pela Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei 6.766/79), o cancelamento está previsto no artigo 36 e, para imóveis loteados rurais, o artigo 7º do Decreto nº 3.079/38 estabelece as regras.

3.1 Requisitos do direito real de aquisição

O direito real de aquisição, conforme o artigo 1417 do Código Civil, é adquirido pelo compromissário-comprador de um imóvel, conferindo-lhe maior proteção e segurança para a futura aquisição da propriedade e, para obtê-lo, o compromissário deve atender a requisitos estabelecidos na legislação. A irretratabilidade do contrato é fundamental para a constituição desse direito real e a ausência da cláusula de arrependimento

A presunção de irretratabilidade não exige uma declaração expressa, sendo suficiente a ausência da cláusula e esse requisito está presente nos regimes jurídicos que regulam os compromissos de venda, tanto para imóveis loteados quanto não loteados. O artigo 25 da Lei nº 6.766 estabelece a irretratabilidade nos imóveis loteados urbanos, enquanto o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58/37, com redação dada pela Lei nº 6014/73, presume a irretratabilidade nos contratos sem cláusula de arrependimento, logo, o objeto do direito real de aquisição é o imóvel, podendo ser loteado ou não, rural ou urbano, edificado ou não edificado.

3.2 Efeitos do direito real de aquisição

O registro do compromisso de compra e venda confere ao compromissário o direito real de aquisição do imóvel, conforme estabelecido pelo artigo 1417 do Código Civil. Entretanto, a classificação precisa desses efeitos pode gerar divergências, mas é consensual que, quando devidamente registrada, a promessa, sem cláusula de arrependimento, tem efeitos reais para o promitente comprador, de acordo com o atual Código Civil.

Após o registro no cartório imobiliário, o compromisso de compra e venda produzirá efeitos em relação ao imóvel, às partes envolvidas e a terceiros e a oponibilidade "*erga omnes*" garante que o direito real adquirido seja oponível a todos, impedindo o proprietário de alienar o imóvel e privando o promitente-vendedor do poder de dispor do bem. É possível a transmissibilidade do direito real de aquisição aos herdeiros em caso de falecimento do compromissário-comprador ou do promitente-vendedor.

O direito real de aquisição, inerente ao compromisso de compra e venda, confere ao compromissário-comprador o direito de sequela, possibilitando-lhe buscar o imóvel em qualquer lugar e, apesar de o imóvel estar registrado em nome do promitente-vendedor, o compromissário-comprador, enquanto titular do direito real, tem o direito de reivindicar o imóvel de terceiros, podendo utilizá-lo e gozá-lo,

assumindo as obrigações fiscais ou civis relacionadas. Além disso, possui o direito à imissão na posse do imóvel, logo, o direito concedido ao compromissário, juntamente com o instrumento da promessa de compra e venda, é transferível, permitindo a cessão dos direitos a terceiros sem a necessidade de consentimento do promitente-vendedor.

O promitente-comprador atua quase como proprietário do imóvel, podendo dispor dele por meio de cessão de direitos, enquanto o promitente-vendedor possui apenas uma propriedade residual, perdendo os direitos inerentes ao domínio, então, no caso de inadimplência nas prestações, o compromissário será constituído em mora mediante intimação, solicitada pelo compromitente. Esta intimação, nos compromissos de venda de imóveis não loteados, conforme estipulam os artigos 14 e 32 do Decreto-Lei nº 58/37 e da Lei nº 6.766/69, inclui o pagamento das prestações vencidas, as que vencerem até a data do pagamento, juros convencionados e custas da intimação e, no caso específico de compromissos de venda de imóveis não loteados, a constituição em mora do devedor requer uma interpelação prévia, seja judicialmente ou por meio do cartório de títulos e documentos, com antecedência mínima de quinze dias, conforme estabelece o artigo 1º do Decreto-Lei nº 745/69.

Após a regularização do atraso nas prestações, o compromisso de compra e venda recupera sua validade, sendo destacado por Maria Helena Diniz (2010, p. 638) que o registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis possibilita a "purgação da mora" quando o devedor é notificado judicialmente ou por meio dos Cartórios de Títulos e Documentos e do Registro de Imóveis, desde que seja constituído nela, no caso de atraso de prestações vencidas e não pagas, por 30 dias para imóveis loteados (Decreto-Lei nº 58/37, artigo 14; Lei nº 6.766/79, art. 32) e 15 dias para imóveis não loteados (Dec.-Lei nº 745/69, artigo 1º).

A legislação estipula que, não havendo regularização do atraso, o contrato será rescindido, mas essa rescisão só ocorrerá mediante sentença judicial e a resolução do contrato depende da declaração judicial, pois, embora a lei preveja a rescisão de pleno direito, o devedor tem o direito de apresentar defesa em juízo antes da resolução efetiva. Importante ressaltar que a falência de uma das partes

não resulta na resolução do contrato por sentença declaratória e, além disso, após o pagamento integral do preço estipulado no compromisso de compra e venda, em caso de recusa na entrega do imóvel ou na outorga da escritura definitiva, ou ainda se o imóvel for alienado a terceiro, o compromissário pode ingressar com a ação de adjudicação compulsória.

A sentença transitada em julgado nesta ação funciona como título para o registro de propriedade, em resumo, o direito real de aquisição, conferido ao promitente-comprador com a averbação da promessa de compra e venda, oferece maior segurança de que o adquirente efetivará a aquisição da propriedade do imóvel em um momento futuro. Trata-se de um direito real inovador, ocupando uma posição distinta na classificação dos direitos reais, sendo um direito real sobre coisa alheia, mas diferenciando-se dos direitos reais limitados de uso e de garantia.

Ao atender aos requisitos necessários, os efeitos do direito real de aquisição oferecem uma segurança adicional para que o compromissário obtenha a propriedade do imóvel e após o transcurso do tempo e o pagamento integral do preço, o compromissário tem o direito de solicitar a transferência da propriedade. No caso de recusa por parte do promitente-vendedor, ele pode buscar a adjudicação compulsória.

4. DA NATUREZA JURÍDICA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E SUAS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA

O direito de ação, uma prerrogativa de todo cidadão brasileiro, busca a satisfação de seus direitos ou a reação contra abusos de poder, conforme previsto no artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal, que assegura o acesso ao Poder Judiciário para avaliar atos que resultem em lesão ou ameaça a direitos (BRASIL, 1988), sendo exercido para acionar o judiciário na resolução de conflitos de interesse, especialmente quando há uma resistência à pretensão. A ação de adjudicação compulsória, em particular, envolve um conflito entre o promitente

comprador e o promitente vendedor e, por sua vez, a doutrina majoritária no Brasil caracteriza a ação de adjudicação compulsória como de natureza pessoal (Gonçalves, 2017).

Essa natureza pessoal diz respeito ao compromissário comprador ou cessionário, que move a ação contra o titular do domínio do imóvel com base no contrato de compromisso de compra e venda, buscando suprir judicialmente a ausência de realização da escritura definitiva, resultando em uma sentença com a mesma eficácia do ato não concretizado (Arcoverde, 2004). Classificada como ação de conhecimento, a adjudicação compulsória é buscada pelo promitente comprador ou vendedor para resolver a disputa por meio de uma sentença, sujeita a apelação e a decisão concede à parte vencedora o direito à outorga da escritura definitiva após o cumprimento integral do compromisso de compra e venda.

O Código Civil, nos artigos 1.417 e 1.418, estabelece que, por meio do compromisso de compra e venda, o comprador adquire o direito real à aquisição do imóvel, desde que não haja arrependimento, e o contrato seja celebrado por instrumento público ou particular e registrado em cartório, ou seja, o detentor desse direito pode exigir a outorga da escritura definitiva, e em caso de recusa, recorrer ao juiz para a adjudicação do imóvel (BRASIL, 2002).

Segundo a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o direito à adjudicação compulsória não está condicionado ao registro do compromisso de compra e venda em cartórios de imóveis, possibilitando, assim, a sua realização mesmo na ausência desse registro, sendo classificada como uma sentença constitutiva, que tem como efeito a alteração da situação jurídica, criando uma condição diferente da existente anteriormente, com todas as implicações decorrentes dessa mudança (Neves, 2017, p. 824). Inicialmente, a sentença busca reconhecer a existência da relação entre o promitente vendedor e o promitente comprador, estabelecida pelo compromisso de compra e venda, com quitação do imóvel e cumprimento dos requisitos legais e, posteriormente, visa modificar essa situação jurídica, transferindo a propriedade ao promitente comprador após o trânsito em julgado, resultando na aquisição do bem por transmissão.

Destaca-se um cenário específico em que a ação de adjudicação compulsória se aplica: quando há alguma circunstância que impede o vendedor de realizar a escritura de compra e venda, sendo um exemplo relevante é o falecimento, uma situação que, infelizmente, tornou-se mais frequente devido à pandemia de covid-19. Esse contexto agravou um fenômeno comum no Brasil: o elevado número de imóveis irregulares, que demandam a escritura definitiva e seu registro no cartório competente.

4.1 Demanda do Judiciário e a morosidade da justiça

Devido às complexas relações no século XXI, surgem diversas situações conflituosas que acabam sendo levadas ao judiciário, como pode-se ver em 2021, que segundo o CNJ, houve um aumento de 10,4% no ingresso de novas ações, totalizando 27,7 milhões de processos em comparação com 2020. Esse aumento contribui para a demora no julgamento das demandas, evidenciando a morosidade da justiça como uma preocupação expressiva, representando cerca de 79,84% das reclamações protocoladas, conforme relatório anual da ouvidoria do CNJ em 2021.

Ainda em 2021, o encaminhamento de casos foi 38,25% maior do que em 2020, indicando um agravamento do problema ao longo do tempo e, analisando os dados do CNJ (2021), destaca-se que o principal entrave está no juízo de primeiro grau, onde o tempo médio, em processos de conhecimento nas varas estaduais, desde o protocolo até a sentença, é de 1 ano e 11 meses. Considerando todas as instâncias, esse período pode chegar a 2 anos e 1 mês, ou seja, a duração prolongada para a resolução de processos judiciais destaca a necessidade de eficiência no judiciário.

Para alcançar a efetividade, é crucial que o sistema seja eficiente e eficaz, cumprindo sua missão, atingindo objetivos e adaptando-se a mudanças, haja vista que a Constituição Federal de 1988 prevê que o estado deve fornecer mecanismos efetivos para solucionar demandas, garantindo uma tutela justa, imparcial e dentro

de um prazo razoável. Nesse contexto, surgem princípios constitucionais, como a celeridade do processo, a inafastabilidade da atuação jurisdicional e a dignidade da pessoa humana, que respaldam a desjudicialização, um procedimento resolutivo que visa a pacificação social, a manutenção da ordem pública e a segurança jurídica, características fundamentais do estado democrático de direito.

Diante da deficiência do judiciário em relação à morosidade, o legislativo tem implementado medidas para solucionar esse problema, como no caso do divórcio, inventário e usucapião, que podem ser realizados extrajudicialmente, adveio a lei 11.441/07, que possibilitou o trâmite administrativo para o divórcio e o inventário, representando uma inovação jurídica. No direito português, o princípio da diversão destaca a tentativa de solucionar conflitos fora do curso normal da justiça penal, introduzindo a possibilidade de resolução pré-judicial pela novidade legislativa e, além disso, outro instituto introduzido pelo legislativo foi a usucapião extrajudicial, que guarda semelhanças com a adjudicação compulsória extrajudicial, ambos relacionados à propriedade/posse e destinados à regularização de situações fáticas.

A usucapião está prevista no artigo 1.071 do CPC 2015 e regulamentada pelo provimento n.65/2017 do CNJ, o que proporcionou maior celeridade à regularização de imóveis no Brasil. Em relação ao procedimento de inventário, dados da Associação dos Notários e Registradores (ANOREG), por meio do "Cartório em Números", indicam que em 2022 foram realizados 213.728 inventários extrajudiciais no Brasil, superando os números de 2021.

Isso evidencia um aumento na busca da sociedade por essa modalidade, além disso, as pessoas deixaram de esperar 15 anos pela conclusão do inventário judicial, optando pela via administrativa, que leva apenas 10 dias. Essas medidas mostram efetividade ao proporcionar celeridade sem comprometer a segurança jurídica, logo, a implementação da desjudicialização no tabelionato de notas, possibilitando a realização de separação, inventário e divórcio desde 2007, pela lei 11.441/07, resultou na retirada de mais de 2 milhões de ações do âmbito judicial.

Consequentemente, essa redução de processos gerou uma economia aos cofres públicos superior a 5 bilhões de reais, conforme relatório do CNJ em 2021 e, dessa forma, a adjudicação compulsória extrajudicial é implementada com o mesmo

propósito dos institutos mencionados acima, como mais uma medida de desburocratização das normas sociais e redução da demanda do judiciário.

5. DESJUDICIALIZAÇÃO: PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS

O princípio do acesso à justiça, consagrado na Constituição Federal de 1988 (CF/88), representa o ponto central do poder/dever jurisdicional do Estado, tendo como propósito orientar a jurisdição estatal de forma objetiva, assegurando a efetividade dos direitos sociais, econômicos e culturais. Destaca-se que esse princípio não se limita ao mero acesso físico ao judiciário, mas também envolve a garantia de custo efetivo e celeridade nas decisões judiciais (Cunha Jr., 2011), sendo ressaltado o papel dos juristas na garantia dos direitos sociais, utilizando as regras processuais em prol do bem coletivo.

As técnicas processuais servem a funções sociais, reconhecendo que as cortes não são a única forma de solução de conflitos a ser considerada e, por sua vez, a regulamentação processual, inclusive a criação ou encorajamento de alternativas ao sistema judiciário formal, tem um impacto significativo na operação da lei substantiva (CAPPELLETTI; GARTH, 1998, p. 12). No contexto brasileiro, o acesso à justiça foi tradicionalmente entendido como o caminho direto para o poder judiciário, porém, para compreender o processo de desjudicialização, é crucial compreender que isso não retira a jurisdição do judiciário, pelo contrário, amplia as possibilidades do Estado-juiz para o cumprimento efetivo do direito, utilizando outras ferramentas do poder judiciário que não se limitam à jurisdição direta aplicada por um juiz ou um órgão colegiado.

O conceito de "acesso à justiça" experimentou uma notável evolução, ampliando-se além do âmbito judicial para incluir também a via extrajudicial, nesse contexto, a transformação do conceito de acesso à justiça é evidenciada pela nova redação do artigo 3º do Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15), que estabelece que "não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito". Essa

alteração afasta a reprodução integral do texto do artigo 5º, XXXV da Constituição Federal de 1988 (CF/88) e substitui "poder judiciário" por "apreciação jurisdicional", indicando que a prestação jurisdicional não é exclusividade do poder judiciário, no que o artigo 5º, LXXVIII da CF/88 assegura a todos, no âmbito judicial e administrativo, a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

Esse direito fundamental, consagrado pela emenda constitucional nº 45/2004, fundamenta a desjudicialização, concentrando o poder judiciário em ações mais complexas e deixando para as ferramentas indiretas desse mesmo poder, como os cartórios e instituições de arbitragem e conciliação, as questões de menor complexidade e, nessa perspectiva, surge a teoria "Multiportas", desenvolvida em 1976 por Frank Ernest Arnold Sander, buscando reduzir a dependência do judiciário por meio de formas alternativas de resolução de conflitos. Entre essas ferramentas e portas que buscam a rápida prestação da justiça, destacam-se os serviços notariais, guiados pelos princípios da autenticidade e segurança jurídica e, além de possuírem características pacificadoras e imparciais, tornam-se fundamentais para os processos de desjudicialização.

Diretamente vinculadas ao judiciário, essas ações buscam o efetivo cumprimento das funções do Estado, alinhadas aos princípios constitucionais de celeridade, acesso à justiça e dignidade da pessoa humana, cujo este último, alicerçado no Estado Democrático de Direito, orienta a desjudicialização da justiça. As instituições estatais devem oferecer proteção mínima contra ameaças e atos degradantes, alinhando-se ao princípio da Inafastabilidade Jurisdicional do Estado, assim a desjudicialização surge como resposta para descongestionar o poder judiciário, sem fechar totalmente as portas das vias judiciais, em vez disso, amplia as vias de negociação, como arbitragem e mediação, reservando ao poder judiciário demandas mais complexas. Assim, a celeridade na prestação jurisdicional é alcançada, beneficiando toda a coletividade conforme os dispositivos constitucionais

5.1 A reforma do Judiciário

A Emenda Constitucional nº 45/2004 promoveu uma significativa reforma no poder judiciário ao criar o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), órgão subordinado ao Superior Tribunal Federal (STF), sendo do CNJ a responsabilidade de supervisionar as atividades administrativas e financeiras do Judiciário, além de garantir o cumprimento adequado das obrigações e deveres funcionais dos juízes, conforme o Estatuto da Magistratura. Contudo, desde sua criação, surgiram debates sobre os limites de atuação e o poder desse novo órgão, incluindo questões relacionadas à constitucionalidade de seus atos e ao controle da atividade jurisdicional e a crise interna do poder judiciário, marcada pela morosidade e pelo descrédito perante a sociedade, contribuiu para a aprovação da Emenda Constitucional nº 45/2004.

Os debates iniciados após a promulgação da Constituição Federal de 1988 persistiram após a reforma do judiciário, destacando a importância desses temas devido às interpretações diversas, por sua vez, o artigo 103-B, introduzido pela emenda e posteriormente alterado pela emenda nº 61/2009, estabeleceu a composição mista do CNJ, formada por membros da magistratura, advogados, membros do Ministério Público e representantes populares indicados pelo Congresso Nacional. Essa configuração, no entanto, gerou desconforto entre os membros da magistratura, que temiam comprometer a autonomia interna e externa do judiciário e a emenda também modificou o artigo 5º da CF/88, incluindo o inciso LXXVIII, que assegura a todos, no âmbito judicial e administrativo, a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação, procurando tornar mais célere a prestação jurídica, ampliando as garantias fundamentais.

A Emenda Constitucional nº 45/2004 trouxe alterações relevantes ao sistema judiciário brasileiro, tendo o §3º sido adicionado ao artigo mencionado, equiparando os tratados sobre direitos humanos a emendas constitucionais, requerendo aprovação em dois turnos e por três quintos dos votos em ambas as casas do Congresso Nacional. Essa mudança redefiniu o tratamento dado à norma,

conferindo-lhe a mesma força de lei ordinária e, além disso, o artigo 52, inciso II da CF/88 foi modificado, atribuindo ao Senado Federal a responsabilidade de processar e julgar crimes de responsabilidade dos órgãos Conselho Nacional de Justiça e Conselho Nacional do Ministério Público, considerando sua hierarquia superior às instâncias judiciárias.

O inciso I-A foi adicionado ao artigo 92, incluindo o Conselho Nacional de Justiça como membro do poder judiciário, respeitando a hierarquia ao não conferir poder sobre o Superior Tribunal Federal e, destaque-se a inclusão do art. 103-A à Constituição Federal, que instituiu as súmulas vinculantes do Superior Tribunal Federal. Essas súmulas, após aprovação por dois terços dos membros do STF e publicação oficial, possuem efeito vinculante em relação aos demais órgãos do Poder Judiciário e à administração pública, visando a validade, interpretação e eficácia de normas específicas que gerem controvérsias e insegurança jurídica.

O artigo 8º da emenda estabelece que as atuais súmulas do STF só terão efeito vinculante após confirmação por dois terços de seus integrantes e publicação oficial, buscando essa obrigatoriedade garantir a celeridade jurisdicional e surge da necessidade de lidar com ações repetitivas no STF e decisões divergentes nos tribunais inferiores sobre temas similares. A criação das súmulas busca encerrar controvérsias e reduzir a alta demanda de processos relacionados a questões semelhantes, promovendo eficiência no sistema judicial. A emenda introduziu na Constituição Federal o artigo 103, §3º, estabelecendo um novo requisito de admissibilidade a ser analisado antes do mérito recursal, que se refere à repercussão geral das questões para a aceitação do recurso extraordinário.

5.2 Conselho Nacional de Justiça e órgãos de acesso à desjudicialização

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), órgão de controle externo do poder judiciário, introduziu transformações significativas no ordenamento jurídico, gerando debates no meio acadêmico e, conforme o art. 103-B, §4º da CF/88, suas atribuições

englobam zelar pela autonomia do Poder Judiciário, observando o Estatuto da Magistratura e emitindo atos regulamentares. Além disso, o CNJ é responsável por fiscalizar a legalidade dos atos administrativos judiciais, receber reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, representar ao Ministério Público em casos de crimes contra a administração pública ou abuso de autoridade, revisar processos disciplinares de juízes e membros de tribunais julgados em menos de um ano, e elaborar relatórios estatísticos e anuais sobre processos e sentenças do Poder Judiciário, sendo composto por 15 membros, representando diversos setores e escalões do Judiciário, o CNJ tem o presidente do STF como seu líder.

Seu propósito é contribuir para os princípios constitucionais de celeridade e legitimidade, promovendo uma obrigação jurídica com dignidade, moralidade e eficiência e o regimento interno define os direitos e deveres dos conselheiros, abrangendo a elaboração de projetos, requisição de informações, proposta de grupos de trabalho, convocação de especialistas e participação nas sessões plenárias, entre outras responsabilidades, abrangendo diversas áreas de atuação, incluindo a política, que aborda o planejamento, defesa da soberania jurídica, regulamentação e economia interna. Além disso, desempenha o controle administrativo por meio de ouvidorias e corregedorias, que tratam de reclamações disciplinares, representações por excesso de prazo, e processos disciplinares, entre outros e, conforme o art. 103-B, § 4º, inciso I da CF/88, o CNJ tem, evidenciando sua função regulamentar, o dever de

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. (BRASIL, 2004)

Outra responsabilidade do CNJ é garantir o cumprimento dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (conhecidos pela sigla "LIMPE"), conforme estabelecido no artigo 37 da CF/88, direcionando esses princípios para toda a administração pública e, no que diz respeito à ouvidoria, sua competência, alterada pela EC nº103/2019, está prevista no inciso III do artigo

supramencionado. Isso inclui receber e conhecer reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuam por delegação do poder público ou são oficializados, além disso, pode avocar processos disciplinares em curso, determinar remoções ou disponibilidades, e aplicar sanções administrativas, assegurando ampla defesa (BRASIL, 2019).

Além das funções fiscalizadoras e disciplinares, o CNJ desempenha um papel estratégico no planejamento, assessorando a modernização do judiciário para aumentar a celeridade e efetividade do acesso à justiça e, com esse propósito, emite relatórios estatísticos semestrais sobre processos e sentenças de todos os órgãos do judiciário brasileiro, conforme o art. 103-B, §4º, VI da CF/88. O CNJ emite relatórios anuais abordando as providências necessárias para cada setor do judiciário e suas próprias atividades, conforme o art. 103-B, §4º, VII da CF/88, que proporcionam uma análise abrangente dos problemas judiciais, sendo divulgados ao Congresso Nacional e à população.

No entanto, o CNJ possui duas limitações notáveis. Primeiramente, os atos regulamentares emitidos por este órgão não se aplicam ao STF e, em segundo lugar, deve evitar inovações na ordem jurídica para evitar inconstitucionalidades. Sua função central é administrativa, focada no controle administrativo e orçamentário do judiciário, embora o CNJ seja um órgão federal, exerce sua competência em âmbito federal e estadual, com a participação de magistrados de ambas as esferas.

Portanto, deve respeitar a constitucionalidade dos judiciários estaduais, atuando sem conflito com a autonomia das esferas e o CNJ é um órgão de controle externo do judiciário, buscando garantir a autonomia da estrutura judicial. Apesar de inicialmente criado para controlar condutas, demonstrou ser uma liberdade constitucional, estando diretamente vinculado ao Supremo Tribunal Federal, no entanto, é crucial ressaltar que, enquanto o poder judiciário é totalmente independente, o CNJ detém apenas autonomia administrativa e financeira.

5.3 Cartórios extrajudiciais

Os cartórios extrajudiciais, regulamentados pelo artigo 236 da Constituição Federal e pela lei nº 8.935/94, desempenham o papel de "serviço notarial e de registro" e esses locais garantem a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, como define o artigo 1º da referida lei. Os notários e tabeliães, profissionais do direito dotados de fé pública, têm responsabilidades distintas, conforme os artigos 6, 7 e 11 da lei nº 8.935/94, alterada pela lei nº 14.382/22, sendo que os notários formalizam juridicamente a vontade das partes, intervêm nos atos jurídicos e autenticam fatos e os tabeliães de notas, exclusivamente, lavram escrituras, procurações, testamentos públicos, atas notariais, reconhecem firmas e autenticam cópias.

Recentes alterações, como a lei nº 14.382/22, facultaram aos tabeliães de notas realizar gestões necessárias ao preparo dos atos notariais e prestar outros serviços remunerados mediante convênio, além disso, os tabeliães de protesto de título têm a competência de protocolar documentos de dívida, intimar devedores, receber pagamento, lavrar protestos e expedir certidões. Para os oficiais de registros, as atribuições estão definidas nos artigos 12 e 13 da lei nº 8.935/94 e, aos oficiais de registro de imóveis, títulos e documentos, e civis das pessoas jurídicas e naturais, cabe praticar atos relacionados aos registros públicos, enquanto aos oficiais de registro de distribuição compete distribuir equitativamente pelos serviços da mesma natureza, efetuar averbações e cancelamentos, e expedir certidões.

Dessa forma, os cartórios desempenham funções essenciais na garantia da segurança e eficácia dos atos jurídicos, com profissionais especializados para cumprir suas respectivas atribuições e, por meio das atribuições notariais e registrais, esses cartórios recebem a delegação do Estado para desempenhar funções públicas. O titular da serventia, representando o Estado, pode tomar medidas em seu nome no setor notarial, sendo fundamental zelar pela segurança, validade e publicidade dos atos jurídicos, operando - dotados de fé pública e comprometidos com a ordem pública - predominantemente como instituições

privadas, arcando com custos para garantir o cumprimento adequado de suas atividades, conforme o artigo 236 da CF/88.

Os notários e registradores, além de desempenharem um papel essencial na colaboração com a sociedade, contribuem administrativa e financeiramente para o Estado e essa colaboração estende-se a outros prestadores, como tradutores públicos e leiloeiros, que têm atribuições para a prática de atividades estatais ou de serviço social. Tanto notários quanto registradores têm o poder de formar suas equipes com substitutos, escreventes e auxiliares, respeitando a legislação trabalhista, como estabelece o art. 20 da Lei 8.935/94 e, apesar desse poder de montar suas equipes, a responsabilidade dos notários e registradores por atos prejudiciais a terceiros é subjetiva, conforme os artigos 22, 23 e 24 da lei 8.935/94, com redação dada pela lei nº 13.286/16.

Apesar de haver pensamentos jurisprudenciais divergentes, a responsabilidade civil independe da criminal, sendo individualizada para esta última, sem eximir os cartórios de sua responsabilidade civil e os cartórios, desempenhando atividades de suma importância para a organização social, fornecem serviços essenciais que contribuem para resolver questões em circunstâncias econômicas que demandam maior segurança jurídica.

5.4 Os caminhos à desjudicialização

Com o objetivo de agilizar os processos judiciais e garantir o acesso à justiça, têm sido adotados mecanismos de desjudicialização, pautados na conciliação, para solucionar conflitos administrativamente com a colaboração de serventias extrajudiciais, sendo fundamental compreender essas abordagens.

A Lei nº 8.560/1992 possibilita o reconhecimento de paternidade nos serviços de registro civil, com facilidades proporcionadas pelo Provimento 16-CNJ, incluindo gratuidade e prioridade, enquanto a Lei nº 9.307/1996 versa sobre a arbitragem,

enquanto a Lei nº 9.514/1997 aborda a notificação do devedor e leilão extrajudicial em contratos de alienação fiduciária.

A Lei nº 10.931/2004 permite a retificação administrativa de registros imobiliários e, já a Lei 11.441/2007 trata da desjudicialização de separação, divórcio e inventário, mantida na Lei 13.105/2015 (CPC). A Lei nº 11.481/2007 apresenta medidas para regularização fundiária em zonas especiais de interesse social, enquanto a Lei nº 12.100/2009 possibilita a retificação administrativa de assentos de registro civil e institui o “Ofício da Cidadania”. A Resolução nº 125/2010 do CNJ estabelece a Política Judiciária Nacional para tratamento adequado de conflitos e, por sua vez, a Lei nº 13.105/2015 (novo CPC) viabiliza usucapião extrajudicial e averbação de divórcio no Registro Civil.

A Lei nº 13.140/2015, conhecida como Lei da Mediação, incentiva a solução de controvérsias entre particulares por meio da mediação e a Resolução nº 225/2016 do CNJ aborda a Política Nacional da Justiça Restaurativa. A Lei nº 13.484/2017 permite a alteração administrativa de pronome ao atingir a maioridade, enquanto os provimentos nº 63/2017 e nº 73/2018 do CNJ tratam do reconhecimento da paternidade socioafetiva e do procedimento administrativo de alteração de prenome e gênero em registros civis, respectivamente e A Lei nº. 14.382/2022 estabelece a adjudicação compulsória extrajudicial

O novo CPC formalizou a obrigatoriedade da audiência de mediação/conciliação para todos os processos judiciais, visando uma solução mais ágil e consensual entre as partes, que requerem a atuação de mediadores ou conciliadores imparciais. A arbitragem também é considerada uma via extrajudicial para a resolução de litígios, proporcionando uma decisão imparcial homologada pelas partes e, em síntese, as serventias notariais e registrais desempenham papel crucial na desjudicialização, estando presentes em todo o território nacional, exercendo funções delegadas pelo Estado e garantindo a autenticidade e eficácia dos atos jurídicos.

Essas serventias têm o potencial de absorver diversas demandas judiciais, contribuindo, assim, para a prevenção de litígios e o Provimento nº 73/2018 do CNJ viabiliza a alteração de prenome e gênero civil pela via administrativa, dispensando

processo judicial. Outros procedimentos relativos ao nome e seus provimentos incluem o reconhecimento de paternidade (Provimento nº 16/2012 do CNJ), a socioafetiva de forma voluntária (Provimento nº 63/2017), e as alterações no nome decorrentes do estado civil dos genitores ou a volta ao nome de solteiro do viúvo (Provimento nº 82/2019), além disso, o artigo 110 da Lei 6015/73 permite correções de erro evidente na grafia do pronome.

A Lei 13.484/2017 introduziu a possibilidade de alteração de pronome administrativamente a qualquer cidadão ao atingir a maioridade civil, porém há situações que demandam decisão judicial prévia, como quando o pronome causa exposição ao ridículo e o requerimento é feito fora do período de aquisição da maioridade civil, ou em casos de homonímia e de proteção às testemunhas e vítimas, ou situações pessoais, como a inclusão de paternidade solidária com adesão do nome de madrasta ou padrasto.

No contexto da desjudicialização nos tabelionatos, o Colégio Notarial do Brasil destaca o sucesso dos processos de separação, divórcio e inventário realizados pelos cartórios desde 2007 e segundo informações, essa prática resultou em uma economia significativa de 1,5 bilhões de reais aos cofres públicos em 2021 e 2022, além de reduzir drasticamente os prazos de meses ou anos para apenas dias.

Outro ponto a considerar é a Lei 14.382/2022, que introduziu a possibilidade de adjudicação compulsória pelo registro de imóveis, abordada detalhadamente no próximo capítulo, juntamente com outras questões que representam uma verdadeira mudança nos procedimentos extrajudiciais. A desjudicialização, ao transferir para o extrajudicial procedimentos que antes eram exclusividade do Judiciário, não compromete os resultados desejados, contudo, é fundamental realizar um estudo aprofundado e uma análise específica para avaliar a viabilidade de desjudicialização em muitos outros procedimentos.

6. DESJUDICIALIZAÇÃO

No âmbito do Direito e da Economia, presume-se que o Judiciário esteja sempre apto a resolver disputas contratuais de maneira rápida, informada, imparcial e previsível, aderindo aos termos originais do contrato e à legislação vigente, porém, essa simplificação conduz a uma interpretação enviesada da realidade, subestimando a relevância dos mecanismos utilizados pelos agentes econômicos para contratar fora das estruturas públicas, considerando o ordenamento privado.

O hiato entre o desempenho teórico do Judiciário e sua aplicação prática é uma das razões pelas quais a atividade econômica, por vezes, se organiza de formas não convencionais, buscando reduzir custos de transação e preservar relações que envolvam investimentos específicos.

Embora alguns doutrinadores do direito processual expressem preocupação com a justiça coexistencial e a possível privatização dos conflitos, a realidade da desjudicialização tem demonstrado o contrário: estudos, como o de Barbosa Moreira, analisando a questão no ordenamento brasileiro, concluem que os mecanismos alternativos de resolução de conflitos contribuem positivamente. Seguindo esse entendimento, não resta dúvida de que a jurisdição atualmente não atende de maneira efetiva à demanda social de pacificação e resolução de controvérsias, e tampouco acompanha o ritmo acelerado das transformações culturais e sociais desde o fim do milênio passado.

O ponto crucial a ser compreendido é que a desestatização de procedimentos não busca substituir a jurisdição, mas sim mostrar que deve haver abordagens diversas para diferentes tipos de demandas e, em algumas situações, a jurisdição é o instrumento mais eficaz, enquanto em outras, mesmo com um juiz qualificado e procedimento adequado, a jurisdição pode não ser apropriada. Portanto, a desjudicialização deve ser entendida como um complemento à atividade jurisdicional, não como uma simples exclusão desta.

O Direito admite outras formas para as partes buscarem a resolução de conflitos e, assim, seria inadmissível que o Estado seja o único responsável pela solução de conflitos; o Estado deve ser visto como o último recurso, ou, em uma perspectiva mais garantista-jurisdicional, um dos caminhos para alcançar a pacificação. A excessiva valorização da tutela jurisdicional estatal, ao ponto de desconsiderar ou subestimar outros métodos de pacificação, constitui um desvio de perspectiva que deve ser evitado, sendo, por exemplo, destacada uma tendência crescente na Comunidade Europeia em legislar sobre vias alternativas extrajudiciais de resolução de conflitos, com foco especial em litígios familiares, visando a "desjudicialização" da sociedade. Essa abordagem coincide com a missão tradicional do notário na mediação e prevenção de conflitos.

Um exemplo é o ordenamento jurídico português, que adotou uma abordagem diferente do brasileiro em questões relacionadas a menores ou relações familiares: diversas situações, como a atribuição de alimentos a filhos maiores, autorização ou proibição do uso do sobrenome do cônjuge divorciado, conversão da separação em divórcio sem litígio, reconciliação de cônjuges separados, entre outras, foram transferidas para o Ministério Público ou o Cartório de Registro Civil por decretos-leis de 13 de outubro de 2001. O ordenamento jurídico brasileiro segue a mesma tendência, não apenas no tabelionato de notas, mas em todas as especialidades de serventias extrajudiciais, cada uma com suas atribuições específicas e, alinhando-se aos meios alternativos de resolução de conflitos, diversos mecanismos e institutos foram desjudicializados, refletindo a tendência moderna de colaboração com a justiça.

A Lei 11.441/07, como exemplo, delegou aos cartórios de notas a elaboração de escrituras de inventário, partilha, separação e divórcio e, segundo o estudo "Justiça em Números" do Conselho Nacional de Justiça em 2020, cada processo judicial custa, em média, R\$ 2.369,73 para o contribuinte, resultando em uma economia de aproximadamente R\$ 10,6 bilhões ao Estado brasileiro com a transferência desses serviços para os Cartórios de Notas. Destaca-se entre os procedimentos já repassados aos notários e registradores, (i) o reconhecimento de filiação no registro civil sem a necessidade de intervenção do Ministério Público e autorização judicial; (ii) a via administrativa para retificações de erros simples no

registro civil, antes julgadas pelo Judiciário; (iii) no tabelionato de protesto, a possibilidade de protestar certidão de dívida ativa de entidades públicas; e (iv) a expedição de cartas de sentenças por serventias do registro civil e tabelionato de notas em São Paulo, entre outras iniciativas louváveis.

Há ainda projetos em curso para ampliar o acesso às vias notariais e registrais, representando um avanço significativo para a justiça brasileira, rumo à necessária "desjudicialização", visando reservar o Judiciário para assuntos jurídicos e socialmente complexos, expandindo os meios acessíveis de resolução de litígios. A ineficiência estatal, contribuindo para o descrédito na justiça brasileira, reforça a necessidade de desjudicializar procedimentos devido à morosidade e falta de estrutura estatal, elementos que comprometem o acesso efetivo à justiça e a crise no Judiciário decorre da deficiente estrutura física e material, agravada pela emergência de uma nova realidade social com demandas específicas dos tempos modernos, exigindo soluções mais rápidas e especializadas.

A inadequação entre as crescentes "necessidades" dos jurisdicionados e a oferta limitada do Poder Judiciário gera considerável insatisfação social, pois a prestação jurisdicional não atende às expectativas e, assim, os serviços extrajudiciais surgem como parceiros no processo de desburocratização e desjudicialização. Essas instituições se destacam por serem amplamente acessíveis à população brasileira, tanto devido à sua tradição na sociedade quanto à sua presença em locais remotos do país, principalmente no interior, onde desempenham o papel de consultoria e aconselhamento jurídico para a comunidade.

6.1 Novas perspectivas desjudicializadoras

O serviço extrajudicial representa uma eficaz parceria com o poder judiciário na busca por uma justiça efetiva e uma prestação jurisdicional mais eficiente e os resultados obtidos com a aplicação dessas práticas evidenciam um caminho promissor, com amplas possibilidades de benefícios para profissionais, o judiciário e

a sociedade como um todo. A colaboração entre o Judiciário e os cartórios emerge como uma solução para o desafio enfrentado pelo sistema judicial brasileiro: em primeiro lugar, contribui para a redução da demanda no Judiciário, pois inúmeros processos deixam de ser ajuizados; em segundo lugar, aproveita a estrutura e o pessoal já consolidados, evitando custos elevados para o orçamento público, reconhecendo o papel das serventias extrajudiciais como colaboradoras do Judiciário e da população - o Brasil, ao enxergar as serventias extrajudiciais como parceiras eficientes, economiza recursos públicos e utiliza o potencial da formação jurídica desses profissionais; em terceiro lugar, reserva a atuação de juízes e servidores para ações mais complexas e litigiosas.

A história mostra que o judiciário tem recorrido ao serviço extrajudicial para cumprir sua missão, seja na esfera probatória, na segurança jurídica ou na busca por praticidade, evidenciando o crescente uso dos serviços oferecidos pelos cartórios de notas e registros.

6.2 Hipóteses de mutabilidade extrajudicial do nome

A legislação registral brasileira, notadamente voltada para a preservação do princípio da imutabilidade do nome, historicamente restringiu as alterações do nome civil, permitindo-as apenas em circunstâncias excepcionais por meio judicial e disposições como o art. 109 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos) e o art. 56 da Lei 6015/73 estabeleciam condições específicas para a retificação do assento ou a modificação do nome, este último apresentando um prazo decadencial de 1 ano após atingir a maioridade.

Contudo, a crescente demanda por alterações de prenomes e patronímicos conduziu o Congresso a permitir casos de mudança de nome diretamente por meio extrajudicial e, sob a ótica do princípio da dignidade da pessoa humana, consagrado na Constituição de 1988, o princípio da imutabilidade deve ser reavaliado, admitindo-se sua flexibilização. O atual entendimento desloca-se para uma

abordagem de "mutabilidade motivada", atitude respaldada por diversos julgados do STJ e refletida no ordenamento jurídico e, além das alterações mencionadas, como filiação socioafetiva, adoção, casamento, união estável, prenome imoral, nome notório ou pseudônimo, a Lei 14.382, de 27 de junho de 2022, promoveu uma nova etapa no processo de desjudicialização.

A alteração no artigo 56 da Lei 6.015/73 permite a mudança de nome, de forma imotivada, uma única vez após atingir a maioridade, diretamente nos Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais, adicionalmente, o art. 57 da LRP foi modificado, autorizando a inclusão ou supressão de sobrenomes mediante certidões e documentos nos Cartórios de Registro Civil, independentemente de autorização judicial, abrangendo inclusão ou exclusão de sobrenomes familiares, alterações durante o casamento e após a dissolução da sociedade conjugal, bem como ajustes em decorrência de alterações nas relações de filiação.

A mudança extrajudicial do nome agiliza a efetivação de direitos fundamentais ao garantir a correspondência plena entre o nome utilizado na sociedade e a identidade real das pessoas e essa abordagem, realizada de maneira rápida, não introduz insegurança jurídica, afastando a possibilidade de alegações de fraude contra credores ou prejuízos a terceiros. Isso se deve ao fato de que, nos dias atuais, a principal identificação ocorre por meio do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF). Após a alteração, o Oficial de registro civil de pessoas naturais responsável pela modificação oficializa o ato, comunicando-o aos órgãos expedidores dos documentos de identidade, CPF e passaporte - esse processo, preferencialmente realizado eletronicamente, inclui a notificação ao Tribunal Superior Eleitoral. O Oficial também observa as retificações, anotações e comunicações específicas em todos os demais atos, visando evitar riscos e conflitos registraes, o que contribui para a eficiência e integridade do sistema registral.

7 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Considerando a necessidade de aliviar o judiciário, as ferramentas extrajudiciais têm ganhado crescente espaço, incluindo a adjudicação compulsória extrajudicial e, antes de abordar esse instituto no âmbito extrajudicial, é essencial compreendê-lo.

Adjudicar refere-se a conceder ou reconhecer algo a alguém, entregar legalmente algo ou estabelecer condições para a realização ou reconhecimento de algo - juridicamente, representa dar por sentença a propriedade contestada a uma das partes. O termo "compulsória" significa algo obrigatório, com a capacidade de compelir e a adjudicação compulsória, já presente no ordenamento jurídico, é uma ação na qual o juiz profere uma sentença e emite uma carta de adjudicação, ordenando ao Registro de Imóveis que registre o imóvel em nome do requerente.

Geralmente, essa ação é iniciada pelo proprietário que detém um contrato particular ou uma promessa de compra e venda, então a busca pela adjudicação compulsória ocorre quando há impedimento ou recusa para a lavratura da escritura de compra e venda. A adjudicação compulsória também pode ser vista como uma ação pessoal do compromissário comprador sendo movida em relação ao titular do domínio do imóvel que prometeu vendê-lo por meio de contrato de compromisso de venda e compra, mas se omite quanto à escritura definitiva.

O objetivo é obter, por decisão judicial, essa outorga, conferindo à sentença a mesma eficácia do ato não realizado e, conforme os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, os requisitos para a propositura da ação são: celebração de promessa de compra e venda, sem pacto de arrependimento, por instrumento público ou particular, registrada no Cartório de Registro de Imóveis. O promitente comprador, titular do direito real, pode exigir do promitente vendedor ou de terceiros, a quem os direitos forem cedidos, a outorga da escritura definitiva, conforme o disposto no instrumento preliminar - em caso de recusa, pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Apesar de anteriormente a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) indicar que o direito à adjudicação compulsória não depende do registro do compromisso de compra e venda, a recente medida provisória nº 1.085/21, convertida na Lei nº 14.382/2022, introduziu o artigo 216-B na Lei de Registros

Públicos nº 6.015/73, oferecendo uma nova via extrajudicial para a adjudicação compulsória pelo Registro de Imóveis, conforme o caput do artigo.

O parágrafo 1º do artigo estabelece os legitimados para requerer a adjudicação compulsória, destacando a necessidade de atuação/representação do advogado e os incisos do parágrafo 1º indicam a documentação obrigatória, incluindo o instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão, prova do inadimplemento, ata notarial, certidões dos distribuidores forenses, comprovante do pagamento do ITBI, e procuração com poderes específicos, ampliando as possibilidades de desjudicialização.

De acordo com João Pedro Lamana Paiva (2023),

- Quais os documentos e certidões que deverão instruir o requerimento?
- Instrumento de promessa de compra e venda, ou de cessão, ou de promessa de cessão quitadas original e preferencialmente com firmas reconhecidas, em que se não pactuou arrependimento;
- Ata Notarial onde conste a identificação do imóvel, o nome e qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes no contrato de promessa de compra e venda, atestando o pagamento do respectivo preço (quitação), bem como a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade conforme certificação do Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel;
- Certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;
- Procuração com poderes específicos;
- Declaração do interessado, sob as penas da lei, indicando não haver processo judicial discutindo a questão;
- Prova da regularidade fiscal do imóvel (IPTU/ITR) ou dispensa da sua apresentação; Comentário: Como na escritura pública de efetivação da promessa esta pode ser dispensada, entendo que, por analogia, na adjudicação compulsória extrajudicial também é possível a dispensa, mesmo porque, na judicial, esta não é exigida.
- Comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o qual deverá ser apresentado, salve melhor juízo, após o deferimento do pedido;

– Portaria da Secretaria de Administração do Estado autorizando a transmissão e atestando o pagamento do laudêmio, para os imóveis foreiros, a qual deverá ser apresentado, salve melhor juízo, após o deferimento do pedido;

O procedimento se inicia com a submissão de um requerimento ao Registro de Imóveis, seguindo o disposto no inciso II, que prevê o envio de uma notificação formal à parte responsável por outorgar ou receber a escritura do promitente vendedor e, após a entrega da notificação, um prazo de 15 dias úteis é estabelecido, e, na ausência de resposta, a prova de inadimplemento é gerada.

Conforme Paiva (2023), o requerimento deve englobar os seguintes elementos: a) identificação e descrição do imóvel, com número de matrícula, transcrição ou inscrição; b) nome e informações completas do promitente comprador, promitente vendedor, cessionários, promitentes cessionários ou sucessores, incluindo dados como nome, nacionalidade, profissão, CPF, RG, estado civil, regime de bens e data do casamento, além da qualificação completa do cônjuge, quando aplicável, domicílio e residência; c) identificação da pessoa destinatária da notificação para a celebração (outorga) da escritura, com o endereço apropriado; d) pedido explícito para a adjudicação compulsória, caso a notificação não receba resposta dentro do prazo de 15 dias úteis; e) justificativa para o impedimento à correta escrituração da transmissão da propriedade, evitando a utilização inadequada da via administrativa da adjudicação compulsória.

Uma vez evidenciada a prova de inadimplemento, o registrador certifica o evento para o requerente, que deve buscar um tabelião de notas para a elaboração da ata notarial, conforme estipulado no inciso III do §1º do artigo 216-B, sendo importante ressaltar que o §2º destaca que o deferimento da adjudicação prescinde do registro prévio dos instrumentos de promessa de compra e venda ou cessão, bem como da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor. Assim, cumpridos os requisitos e efetuado o pagamento dos emolumentos, o instrumento particular assume a função de título, possibilitando o registro em nome do comprador, como previsto no §3º do artigo 216-B.

Destacam-se algumas considerações sobre o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial.

Primeiramente, é importante esclarecer uma questão relacionada à inexistência de um termo formal de quitação do contrato e como essa comprovação pode ser realizada e, de acordo com Paiva (2023), na ata notarial elaborada pelo Tabelião de Notas, é fundamental incluir a quitação do negócio jurídico. Nesse contexto, o requerente pode apresentar extratos bancários, declarações de imposto de renda e até mesmo mensagens de e-mails ou conversas via WhatsApp que tenham ocorrido durante a negociação, por sua vez, o tabelião realizará uma análise rigorosa desses documentos, e se considerados válidos, servirão como base para confirmar a quitação.

Quanto à prescrição, ela pode ser uma alternativa para dispensar a prova de quitação do negócio jurídico, contudo, é necessário demonstrar que a cobrança foi afetada pela prescrição, conforme estabelecido nos artigos 189, 205, 206 e 206-A do Código Civil de 2002. A viabilidade dessa opção será avaliada pelo tabelião de notas.

Neste contexto, Paiva (2023) apresenta seu argumento sobre o tema:

Em decisões do Poder Judiciário, verificada a ocorrência da prescrição do direito de cobrança do preço da promessa, presume-se a quitação. Portanto, nos casos em que for cabível e desde que esteja revestido de segurança jurídica, o Notário poderá utilizar-se deste instituto a fim de admitir a lavratura da ata notarial.

Destaca-se o consenso do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) em relação à prescrição como requisito para dispensar a comprovação da quitação do negócio jurídico em casos de adjudicação compulsória:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Outorga de escritura definitiva. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Alegação de ausência de

prova da quitação, o que não pode ser dispensado mesmo quando há prescrição. Não há prova do inadimplemento do autor, tampouco de medidas, judiciais ou extrajudiciais, de cobrança. Contrato firmado com previsão de parcelamento do preço. Última parcela vencida em 10.12.2011. Decurso do prazo prescrito para cobrança de débito ou rescisão do contrato (artigo 206, § 5º, I, do CC). Ajuizamento da ação em 1º.2.2021. Inexistência de causa impeditiva, suspensiva ou interruptiva do prazo prescricional. Inteligência dos artigos 197 a 201 e 202 do CC. Precedentes. Inércia da ré que não obsta o direito à outorga de escritura definitiva do bem imóvel e que enseja o reconhecimento da quitação do contrato. Sentença mantida. Nega-se provimento. (TJ-SP - AC: 10035062920218260196 SP 1003506- 29.2021.8.26.0196, Relator: Enio Zuliani, Data de Julgamento: 24/11/2022, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/11/2022). (TJ-SP, 2022)

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA C.C. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Imóvel adquirido em 1999, com última parcela vencida em 2006. Parcelas em aberto. Impossibilidade de cobrança em razão do advento da prescrição (art. 206, § 5º, I, do CC). Alegação de renúncia à prescrição. Inocorrência. E-mails trocados com a intenção de obter informações sobre a dívida não configuram renúncia tácita ao direito, a qual deve ser patente, explícita, irrefutável e facilmente perceptível. Adjudicação do imóvel. Cabimento. Precedentes. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10025316620188260566 SP 1002531- 66.2018.8.26.0566, Relator: Paulo Alcides, Data de Julgamento: 04/07/2019, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/07/2019). (TJ-SP, 2019)

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA – ARREMATACÃO JUDICIAL DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR – POSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO – PRETENSÃO EXECUTIVA ALCANÇADA PELA PRESCRIÇÃO – RECONHECIMENTO – SENTENÇA REFORMADA. É possível o ajuizamento de adjudicação compulsória pelo arrematante judicial dos direitos do compromissário comprador contra os titulares do domínio, ainda que o contrato de promessa de compra e venda não seja levado para registro no cartório de imóveis. Tratando-se de adjudicação compulsória, disciplinada pelos artigos 15, 16 e 17 do Decreto-Lei nº 58/37 e artigos 1.417 e 1418 do Código Civil, é necessário o preenchimento de certos requisitos: instrumento contratual válido e legitimamente firmado, ausência de cláusula de arrependimento e quitação do preço. Este Tribunal tem relativizado a prova de quitação do preço para os pedidos de adjudicação compulsória de imóveis que foram objeto de compromisso de compra e venda celebrados em data remota, face o lapso temporal decorrido, sem qualquer interpelação, aliada à prescrição para cobrança de dívida líquida, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil. Precedentes. Sentença reformada. RESULTADO: apelação provida, para se julgar procedente a ação de obrigação de fazer. (TJ-SP - APL: 10371910520138260100 SP 1037191- 05.2013.8.26.0100, Relator: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 16/09/2015, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/09/2015). (TJ-SP, 2015).

No que tange à ação de adjudicação compulsória, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que se trata de um direito potestativo, não sujeito à prescrição, mas sim à decadência, como elucidado em decisão recente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ATO NULO QUE NÃO SOFRE COM OS EFEITOS DA PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Segunda a jurisprudência desta Corte, 'tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso. Assim, à míngua de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo' (REsp nº 1.216.568/MG, relator ministro Luis Felipe Salomão, DJe 29/9/2015). Incidência da Súmula nº 83/STJ. 2. Agravo interno desprovido. (AglInt no AREsp 1181960/GO, relator ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 3ª TURMA, julgado em 24/7/04/2018, publicado em 03/05/2018). (STJ, 2018)

Outra questão relevante é a ausência da cláusula de arrependimento na promessa, não expressa no art. 216-B da Lei 6.015/73, mas necessária tanto nas ações judiciais quanto no procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória, conforme argumentado por Paiva (2023) e, caso o notificado tenha paradeiro incerto, o oficial registrador pode autorizar a notificação por edital, inclusive de forma eletrônica. Se o notificado for encontrado e não se opuser no prazo estipulado, sua concordância será tácita, no entanto, caso ele concorde expressamente, o registrador concederá prazo para lavratura da escritura pública de compra e venda.

Paiva (2023) destaca que, até a regulamentação, é aconselhável protocolar a escritura e anexá-la ao processo de adjudicação compulsória e, na eventualidade de discordância do notificado, o registrador deve buscar uma conciliação. Se não for bem-sucedido, encerra-se o procedimento extrajudicial, e o oficial emite um despacho fundamentado, devendo o litígio, então, ser resolvido judicialmente, não podendo o despacho ser objeto de dúvida registral, conforme salientado por Paiva (2023).

No tocante à adjudicação compulsória extrajudicial em promessa de permuta, Paiva (2023) destaca que, apesar de ser um tema recente e complexo, parece

possível, no entanto, faz a ressalva de que, por exceção, pode ser requerido o prévio registro da promessa nas matrículas dos dois imóveis envolvidos, especialmente quando relacionado ao instituto da incorporação imobiliária. Se os imóveis estão em circunscrições diferentes, o permutante que solicita o pedido escolhe a competência do cartório vinculado a um dos imóveis, com comunicação necessária entre os cartórios registradores e, ao final, mediante a emissão do título e a apresentação da guia de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) quitada, garante-se o registro em ambas as circunscrições registrais.

Paiva (2023) sugere outra alternativa:

Até que seja regulamentada esta situação, também poderá ser admitido o duplo processamento do pedido, permitindo que ambos os Registradores processem concomitantemente a mesma solicitação, expedindo cada um seu próprio despacho deferitório.

Quanto aos imóveis rurais, há peculiaridades a serem observadas no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial e, além do ITR dos últimos cinco anos quitados, o requerente deve apresentar o CCIR recente e quitado, juntamente com a certificação do INCRA, atendendo às diretrizes da Lei nº 10.267/2001. A lei permite que o vendedor solicite a adjudicação compulsória extrajudicial para transferir a propriedade ao comprador - se não houver resposta positiva do comprador, o requerente assume os custos notariais, registrais e o ITBI; se desejar o ressarcimento, pode entrar com uma ação de execução conforme o artigo 784, inciso XI, do CPC/2015.

Ademais, é útil destacar a diferença entre a adjudicação compulsória extrajudicial e a usucapião extrajudicial. Na primeira, é necessária a prova da aquisição legítima do imóvel e a verificação do cumprimento da obrigação de pagar e, na segunda, é essencial comprovar a posse mansa e contínua (por 5 a 15 anos), bem como a posse com a intenção de ser o proprietário ("*animus domini*").

Caso o oficial registrador recuse o pedido, o requerente pode, de maneira fundamentada, solicitar a suscitação do procedimento de dúvida conforme previsto em lei e, se o pedido for rejeitado, as informações do processo extrajudicial podem ser empregadas em uma ação judicial de adjudicação compulsória, proporcionando ao requerente essa alternativa (Paiva, 2023). Importante destacar que, em situações não contempladas pelo artigo 216-B da Lei 6.015/73, o registrador deve adotar uma postura equiparada à do judiciário, utilizando subsidiariamente as normas presentes no Código Civil e no Código de Processo Civil.

Da transferência da propriedade imobiliária

A transferência de titularidade de um imóvel geralmente requer a outorga de escritura pública de compra e venda, seguida pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis, iniciando-se o processo imobiliário com a elaboração do instrumento particular (compromisso de venda e compra), e após o pagamento das parcelas pendentes, procede-se à finalização do negócio por meio da transferência de propriedade. Esse procedimento envolve a quitação em escritura pública, o registro e o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e, na prática, o comprador nem sempre toma as medidas necessárias para efetivar a transferência de propriedade.

No campo das transações imobiliárias, a expressão popular "só é dono quem registra" destaca a importância do registro para a segurança jurídica das partes envolvidas e a informalidade ao formalizar esse tipo de transação, apesar das normas legais existentes, frequentemente resulta em litígios levados ao judiciário para resolução. Cometer um equívoco comum é acreditar que a simples assinatura reconhecida em cartório é suficiente para garantir a transferência de propriedade, sendo crucial esclarecer que o reconhecimento de firma é o processo pelo qual o Cartório de Notas atesta a autenticidade de uma assinatura, conferindo-lhe fé pública. Esse procedimento, embora importante, não substitui a formalidade necessária para assegurar a transferência legal de propriedade.

O reconhecimento de firma é o ato pelo qual o tabelião, que tem fé pública, atesta que a assinatura constante de um documento corresponde àquela da pessoa que a lançou. Ou seja, é uma declaração pela qual o tabelião confirma a autenticidade ou semelhança da assinatura de determinada pessoa em um documento (Anoreg, 2019, *online*).

O Código Civil Brasileiro de 2002, no artigo 1.227, estabelece que os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, só são adquiridos com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, exceto nos casos expressos na legislação e o artigo 1.245 reforça essa ideia, afirmando que a propriedade imobiliária é transferida entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Segundo o artigo 108 do Código Civil de 2002, o contrato de compra e venda confere poderes para a transferência da propriedade imobiliária em transações cujo valor não ultrapasse 30 salários mínimos e as cláusulas presentes nos contratos estabelecem direitos e obrigações entre as partes, sendo essencial o registro do título adquirido para consolidar o direito real de propriedade do novo proprietário. Para atender aos requisitos necessários à propositura de ação de adjudicação compulsória, é fundamental abordar sucintamente os tipos de títulos aquisitivos de imóveis, que podem ser originários ou derivados.

1.1.1 Títulos aquisitivos originários e derivados

Para uma compreensão mais clara, é essencial distinguir alguns termos no contexto imobiliário. Inicialmente, um imóvel possui uma matrícula, o documento fundamental de propriedade no Brasil, contendo informações cruciais, como localização precisa, metragem e áreas confrontantes, esse documento é público, elaborado no Cartório, e em caso de alteração na titularidade do proprietário, efetivo titular do direito real, uma nova escritura será realizada.

Os títulos aquisitivos derivam da forma de aquisição do imóvel. A aquisição originária resulta de uma situação em que o proprietário não participa ou não existe, não havendo transferência de domínio - geralmente, alguns requisitos legais precisam ser atendidos, e essa forma de aquisição ocorre, em regra, por meio da usucapião e da acessão. Já a aquisição derivada decorre de uma relação entre vivos, onde a transferência da propriedade do bem imóvel ocorre por meio do registro da escritura na circunscrição imobiliária.

1.1.2 Cessões de direito como mecanismo de fuga

Esse tipo de contrato, previsto no artigo 25 da Lei nº 6.766/1979, envolve a transmissão de direitos e obrigações de um contrato de promessa de compra e venda a um terceiro (cessionário) por meio de um instrumento particular e a particularidade desse instrumento está relacionada ao fato de o vendedor (anente necessário) não ser o proprietário do imóvel, ou seja, não ter a escritura e o registro em sua matrícula. Nesse caso, o que é transferido são os direitos sobre o imóvel e, embora não haja impedimentos legais para essa modalidade de contrato, quem opta por adotá-lo deve providenciar todos os documentos necessários para cumprir a obrigação.

Se houver resistência para que a cessão se concretize com a outorga da escritura definitiva, a parte prejudicada pode buscar a adjudicação compulsória por meio da prestação jurisdicional, por fim, a oponibilidade para conceder a Escritura Pública deve ser do Promitente Comprador, e quando este se recusa a fornecê-la, o instituto da adjudicação compulsória é um mecanismo jurídico válido, desde que preenchidos seus requisitos legais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A adjudicação compulsória extrajudicial é um instituto jurídico que tem ganhado cada vez mais relevância no contexto dos contratos preliminares e, neste trabalho, buscamos analisar e discutir a aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial, considerando suas implicações legais e práticas no contexto jurídico brasileiro. Ao longo dos capítulos, foi possível compreender os fundamentos teóricos e conceituais relacionados à adjudicação compulsória extrajudicial, bem como a legislação e jurisprudência pertinentes ao tema - além disso, foram analisados casos práticos e identificadas boas práticas na utilização desse instituto.

Com base nessa análise, podemos concluir que a adjudicação compulsória extrajudicial é um instrumento importante para a efetivação de contratos preliminares, especialmente em casos em que há recusa ou impedimento para a lavratura da escritura de compra e venda e, além disso, a utilização desse instituto pode contribuir para a redução do número de processos nas varas públicas, promovendo a desjudicialização e a efetividade do acesso à justiça. Os objetivos gerais e específicos deste trabalho foram cumpridos, uma vez que foi possível analisar a aplicabilidade da adjudicação compulsória extrajudicial, identificar os requisitos para sua utilização e avaliar seus impactos no contexto jurídico, logo, a hipótese de que a adjudicação compulsória extrajudicial é um instrumento importante para a efetivação de contratos preliminares foi confirmada ao longo da análise realizada.

Os resultados obtidos indicam que a adjudicação compulsória extrajudicial pode ser uma alternativa viável e eficaz para a efetivação de contratos preliminares, desde que observados os requisitos legais e as boas práticas na sua utilização, além disso, a desjudicialização de procedimentos pode contribuir para a redução do número de processos nas varas públicas, promovendo a efetividade do acesso à justiça. Os instrumentos de coleta de dados utilizados neste trabalho foram a pesquisa bibliográfica, análise de jurisprudência e estudo de casos e, embora esses instrumentos tenham se mostrado eficazes para a análise proposta, é importante ressaltar que outras metodologias de pesquisa podem ser utilizadas para aprofundar a análise do tema.

Como propostas para pesquisas futuras, sugere-se a realização de estudos de caso mais abrangentes e aprofundados sobre a utilização da adjudicação compulsória extrajudicial, bem como a análise de outras metodologias de pesquisa para a compreensão desse instituto, além disso, é importante avaliar a efetividade da desjudicialização de procedimentos e seus impactos no acesso à justiça. Em suma, este trabalho contribuiu para a compreensão e análise da adjudicação compulsória extrajudicial, destacando sua importância e relevância no contexto dos contratos preliminares e é esperado que os resultados obtidos possam contribuir para aprimorar a aplicação desse instituto no contexto jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

Álvares, Rodrigo Feracine. Solução Extrajudicial E Direito Fundamental De Acesso À Justiça. 2014. 118 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, **Universidade Metodista** de Piracicaba, Piracicaba, 2014.

ANOREG, cartório em números edição 2022. Disponível em:

<https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carto%CC%81rios-emNu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf>. Acessado em 15 dez. 2023.

BRASIL. CNJ. Provimento 16/2012 do CNJ. Brasília, 23 fev. 2012. Disponível em:

<<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/1299>>. Acesso em: 15 de dez. de 2023.

_____. CNJ. Provimento 100/2020 do CNJ. Brasília, 26 maio 2020. Disponível em:

<<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>>. Acesso em: 15 de dez. de 2023.

_____. CBN. NÚMEROS de divórcios e inventários feitos em cartório aumentam em 84%.. Goiás, 04 abr. 2023. Disponível em:

<<https://cnbgo.org.br/04-04-2023-valor-economico-numero-de-divorcios-e-inventarios-feitos-em-cartorios-aumenta-84/>>. Acesso em: 09 de dez. de 2023.

_____. Constituição (1998). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: 1988. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 08 de dez. de 2023.

_____. Emenda Constitucional Nº 103, de 12 de novembro de 2019. Brasília, 12 nov. 2019. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc103.htm>.

Acesso em: 15 de dez. de 2023.

_____. Lei Nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Brasília, 2 ago. 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 15 de dez. de 2023.

_____. Lei Nº 13.105, de 16 de março de 2015. Brasília, 16 mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm%3e>. Acesso em: 15 de dez. de 2023.

_____. SENADO FEDERAL. Projeto de Lei nº 6204, de 2019. 2019. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/139971>>. Acesso em: 15 de dez. de 2023.

Cappelletti, Mauro; Garth, Bryant. Acesso à justiça. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 1988.

Credie, Ricardo Arcoverde. Adjudicação Compulsória. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

Cunha Jr., Dirley da. Curso de Direito Constitucional. 5ª. ed. rev. ampl. E atual. Salvador: Jus Podivm, 2011.

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. Disponível em: <notariado.org.br/a-ata-notarial-de-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-a-pratica-noscartorios-de-notas-de-acordo-com-a-lei-14-382-2022-por-rodrico-reis-cyrino/#_ftnref1>. Acesso em: 16 dez. 2023.

Diniz, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. Tratado teórico e prático dos contratos. 4. ed. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

Donizetti, Elpídio. Curso didático de direito processual civil. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

Gagliano, Pablo Stolze; Pamplona Filho, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: contratos, teoria geral. 6. ed, v. 4, Tomo I. São Paulo: Saraiva, 2010.

Gomes, Orlando. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

Gonçalves, Marcus Vinicius Rios, Direito processual civil esquematizado® / Marcus Vinicius Rios Gonçalves. – 8. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

Haddad, Carlos Henrique Borlido. As Causas Da Morosidade Processual. Revista Dos Tribunais Online, Vol. 229/2014, p. 455-469, 2014.

Hill, Flávia Pereira. “Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial”. Revista eletrônica de direito processual. V. 22. Ano 15. janeiro a abril 2021.

Loureiro, Luiz Guilherme. Natureza da Atividade Notarial: Breve Reflexões em Face da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. GENJURÍDICO.COM.BR. 2015. Disponível em:

<<http://genjuridico.com.br/2015/01/21/natureza-da-atividade-notarial-breve-reflexoes-em-face-da-jurisprudencia-do-superior-tribunal-de-justica/>>. Acesso em: 15 de dez. de 2023.

Monteiro, Washington de Barros. Curso de direito civil: direito das coisas. 40. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

Neves, Daniel Amorim Assumpção, Manual de direito processual civil -Volume único. ed. 9- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

Nery Jr., Nelson. Código Civil comentado. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

Paiva, João P. L. Procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis. CNB, 2023. Disponível em: <<https://cnbba.org.br/2023/01/19/procedimento-da-adjudicacao-compulsoria%20extrajudicial-no-registro-de-imoveis/>>. Acesso em: 28 de nov. de 2023.

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

Rizzardo, Arnaldo. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

Santana, Larissa Prado; Junior, João Francisco Massoneto. Reflexões sobre adjudicação compulsória extrajudicial. Disponível em: <<https://cnbba.org.br/2023/04/05/artigo-reflexoes-sobre-a-adjudicacao-compulsoria-e-xtrajudicial/>>. Acesso em: 10 dez. 2023.

Santos, Ernane Fidélis dos. Manual de direito processual civil: processo de conhecimento. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

Theodoro Jr., Humberto. Curso de Direito Processual Civil: processo de execução e cumprimento de sentença, processo cautelar e tutela de urgência. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

Venosa, Silvio de Salvo. Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

Wald, Arnoldo. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

Watanabe, Kazuo. Acesso à Justiça e sociedade moderna. Grinover, Ada Pellegrini; Dinamarco, Cândido Rangel (coord.). Participação e Processo. São Paulo: Ed. RT, 1988.