

IX CONGRESSO DE Jurídica ATUALIZAÇÃO

Foto: Fábio Cres

01

A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL NO CONTEXTO DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Palavras-chave

Desjudicialização. Adjudicação Compulsória. Extrajudicial. Lei 14.382/2022.

Aparecida De Fátima Pereira

Estudante de Direito da Faculdade Nove de Julho de Bauru

Luiz Francisco Borges

Professor da Faculdade Nove de Julho de Bauru. Advogado

Resumo

Tem-se ampliado na sociedade brasileira a busca da providência jurisdicional das controvérsias na via administrativa. Nesse contexto, estão a arbitragem, a conciliação, a mediação, assim como a usucapião, o inventário, a partilha, a separação e o divórcio consensual e a extinção consensual de união estável e, mais recentemente, a adjudicação compulsória. O presente estudo tem por objetivo analisar as mudanças trazidas pela Lei 14.382/2022, que permitiu a realização da adjudicação compulsória pela via extrajudicial. Trata-se de mais uma inovação trazida pelo legislador com o objetivo de solucionar o acúmulo de processos no âmbito judicial, movimento que foi denominado de desjudicialização. A análise englobou a normatização pertinente, qual seja, a Lei 6.015/73, que disciplina os registros públicos, e que foi alterada pela Lei 14.382/2022, e o Provimento nº. 149, que institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), instrumento regulamentador dos serviços notariais e de registro. Demonstrou-se a importância dos procedimentos administrativos como alternativa para desafogar o Judiciário, aliviar os cofres públicos, trazendo comodidade e rapidez para o cidadão. Destaque-se que a legislação impôs a presença de advogado para exercer o *jus postulandi*, fato que demanda o desafio de especialização a tais profissionais e oportuniza crescimento. Discorreu-se, por fim, acerca da possibilidade de outros procedimentos transmutarem-se para o campo administrativo, como a busca e apreensão de veículos com financiamento garantido por alienação fiduciária.

1. INTRODUÇÃO

A Lei 14.382/2022, de 27 de junho de 2022, estabeleceu a possibilidade da realização do procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial através dos cartórios de registro de imóveis. A norma foi entendida como mais um avanço, como o foram a usucapião, o inventário, a partilha, a separação e o divórcio consensual e a extinção consensual de união estável.

Conforme dados do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o total de processos pendentes na justiça brasileira até 30/06/2023 era de mais de 79 milhões, além de os casos novos apresentarem crescimento ano após ano. Até o fim do primeiro semestre, o ingresso de novas lides ultrapassou 15 milhões de processos, segundo as Estatísticas do Poder Judiciário, 2023, do CNJ.

Nesse cenário, retirar do Judiciário contingentes de casos novos permitirá a redução de custos para o Estado, gerando economia para os cofres públicos e o correspondente direcionamento de esforços para a extinção do contingente represado. Para o cidadão, haverá o diferencial em termos de agilidade e simplicidade na prestação de serviços.

Essa inovação insere-se no contexto da chamada desjudicialização, que, em síntese, pode ser definida como a adoção de medidas que dispensem o processo judicial, solucionando a lide através de métodos alternativos de solução de conflitos, como a mediação, a conciliação e a arbitragem, ou facultando a realização de procedimentos por meio das serventias extrajudiciais. (tabelionatos e registros públicos).

A Lei 14.382 alterou a Lei de Registros Públicos e trouxe, em seu bojo, a indicação dos legitimados a requerer a adjudicação, os documentos necessários ao pedido e o modo de atuação do oficial do registro de imóveis, fazendo alusão à execução do processo de maneira genérica, o que na opinião do Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Luís Felipe Salomão, foi um dos pontos mais trabalhosos apresentados pela Lei 14.382/2022 – que atualizou a Lei 6.015/1973 (Registros Públicos), pois “a lei tratou do comando do procedimento, mas faltou a complementação dos pontos vazios, como as hipóteses de utilização (MIGALHAS,2023). Para tanto, foi formado um grupo de trabalho por integrantes da Câmara de Regulação e do Conselho Consultivo do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), que se incumbiu de apresentar proposta de ato normativo referente à regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial.

De acordo com o CNJ, a adjudicação compulsória é um procedimento utilizado nos casos em que o vendedor se recusa a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou ainda quando tenha se dado a morte ou declarada a ausência do transmitente, ou sua localização seja incerta e ignorada, além dos

casos de extinção da pessoa jurídica. Até então, o procedimento era realizado somente pela via judicial.

A nova Lei, ao possibilitar que a adjudicação seja feita em cartório de registro de imóveis, permitiu que o processo seja mais célere e menos oneroso para o cidadão, alterando-se a norma que regulamenta os serviços concernentes aos registros públicos numa perspectiva de modernização e simplificação dos procedimentos relativos a esses registros públicos de atos e negócios jurídicos:

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

As regras com o detalhamento do procedimento foram disciplinadas pelo CNJ por meio do Provimento 150, de 11 de setembro de 2023, que trouxe modificações para o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento 149, de 30 de agosto de 2023, um dos normativos que integra a consolidação de normas para serventias extrajudiciais.

Ressalte-se a necessidade do *jus postulandi* através de advogado para requerer a adjudicação compulsória extrajudicial, como bem definiu a parte final do parágrafo 1º., do artigo 216-B:

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado [...]

Nessa seara, vislumbra-se a importância de analisar e compreender os contornos desse novo procedimento com vistas a identificar as oportunidades e desafios da seara extrajudicial para a advocacia.

2. OS MEIOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

“A obrigação surge para ser cumprida, de modo que, se for voluntariamente satisfeita a prestação, não mais se terá vínculo obrigacional, pois o sujeito passivo se libera com o adimplemento da obrigação” (DINIZ, 2023).

De outra feita, “havendo o descumprimento ou inadimplemento obrigacional, poderá o credor satisfazer-se no patrimônio do devedor” (TARTUCE, 2023). Ensina o professor Caio Mário Pereira que “inadimplemento da obrigação é a falta da prestação devida. Conforme a sua natureza (de dar, de fazer, de não fazer), o devedor está adstrito à entrega de uma

coisa, certa ou incerta, à prestação de um fato ou a uma abstenção.

Assim, a satisfação pelo cumprimento extingue o vínculo obrigacional existente entre as partes. Na outra face, descumprindo-se uma avença, existem as diversas formas à disposição da parte prejudicada para evitar prejuízo, a exemplo da execução.

O Código de Processo Civil (CPC) de 2015 elenca no Livro II da parte especial as formas de execução, e disciplina que a execução por quantia certa realizar-se-á pela expropriação de bens do executado. Essa expropriação executiva para obter o numerário a ser aplicado na realização do crédito exequendo se opera, ordinariamente, por meio da alienação forçada do bem afetado, seja em favor de terceiros - artigo 825, II, seja em favor do próprio credor - artigo 825, I. Excepcionalmente, limitar-se à apropriação de frutos e rendimentos de empresa ou de estabelecimentos e de outros bens com o fim de propiciar numerário para a cobertura do crédito insatisfeito - artigo 825, III. (JR, Humberto, 2023).

Neves *apud* Alvim (2017, pg. 1.028) anota que a adjudicação constitui o meio de satisfação do crédito exequendo mediante a transferência do próprio bem penhorado ao credor ou a outro legitimado contemplado nos §§ 5º e 7º do artigo 876 do CPC.

Humberto Teodoro (JR, Humberto T., 2022) define a adjudicação como:

o ato executivo expropriatório, por meio do qual o juiz, em nome do Estado, transfere o bem penhorado para o exequente ou para outras pessoas a quem a lei confere preferência na aquisição. Não se confunde com a arrematação, porque a função precípua da adjudicação, quando a exerce o próprio credor, não é a de transformar o bem em dinheiro, mas o de usá-lo diretamente como meio de pagamento.

Ainda, ressalta que “tanto como na arrematação, há neste ato expropriatório atuação processual executiva do Judiciário, no exercício da tutela jurisdicional”.

Quando deferida ao exequente, guarda semelhanças com a dação em pagamento, pois ocorre a apropriação do bem como pagamento parcial ou total do débito, distinguindo-se dela por ser forma voluntária de cumprimento das obrigações, ao passo que a adjudicação é forma de expropriação forçada. Se deferida a outros legitimados, cumpre-lhes depositar o valor de avaliação, para que possa ser levantado pelo credor. (GONÇALVES, 2023).

O artigo 877, em seu parágrafo 1º., esclarece que tanto bens móveis quanto imóveis podem ser adjudicados, expedindo-se a carta de adjudicação quando se tratar de bem imóvel,

e a ordem de entrega ao adjudicatário quando for o caso de bem móvel.

A inovação trazida pela Lei 14.382/2022 admitiu a adjudicação compulsória extrajudicial apenas em relação a bens imóveis, a teor da nova redação dada ao caput do artigo 216-B da Lei 6.015/1973.

2.1. Os meios alternativos de solução de conflitos

A expressão “meios alternativos de solução de conflitos” (MASC) correspondente à homônima em língua inglesa “*alternative dispute resolution*” e representa uma variedade de métodos de resolução de disputas distintos do julgamento que se obtém ao final de um processo judicial conduzido pelo Estado. São exemplos a arbitragem, a mediação, a conciliação, a avaliação neutra, a própria negociação, entre outros. (SALLES, et al., 2023)

A arbitragem foi o primeiro procedimento de solução de controvérsias no âmbito extrajudicial a ser positivado no Brasil. A Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, consolidou no país práticas internacionais ao disponibilizar via alternativa de solução de conflitos efetiva, ágil e relevante (JR, Humberto T., 2022), atribuindo às pessoas capazes a opção de valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

Em 2015, a lei de arbitragem foi alterada pela Lei 13.129, de 26 de maio de 2015, para, entre outros, permitir o uso do procedimento pela administração pública direta e indireta.

A sentença arbitral possui força idêntica à sentença judicial, podendo, igualmente, ser levada à execução judicial, de acordo com o artigo 515, II, do CPC.

Segundo Luiz Antonio Scavone Júnior (2023), a arbitragem pode ser definida:

[.....] como o meio privado, jurisdicional e alternativo de solução de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais e disponíveis por sentença arbitral, definida como título executivo judicial e prolatada pelo árbitro, juiz de fato e de direito, normalmente especialista na matéria controvertida.

Por sua vez, o Código Civil de 2015 ratificou no artigo 3º. a possibilidade de realização do procedimento e acresceu a conciliação e mediação como demais formas alternativas de resolução das lides.

Ao mesmo tempo que o legislador assegura no CPC/2015 o acesso irrestrito à justiça, preconiza também as virtudes da solução consensual das controvérsias, atribuindo ao Estado o encargo de promover essa prática pacificadora, sempre

que possível (artigo 3º, § 2º). Da mesma forma, atribui legitimidade à substituição voluntária da justiça estatal pelo juízo arbitral (artigo 3º, § 1º).

A mediação foi regulamentada pela Lei 13.140/2015, aplicando-se, no que couber, por extensão, as mesmas regras à conciliação, notadamente em razão de ambos os meios terem sido previstos no Código de Processo Civil, entendendo-se interpretação sistemática ante a ausência de procedimento detalhado de conciliação na legislação processual. (JUNIOR, LUIZ ANTONIO S., 2023).

Em seu artigo 1º, a lei define que se considera mediação a atividade técnica exercida por terceiro imparcial e sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para o litígio.

O instituto da mediação assemelha-se à conciliação: os interessados utilizam a intermediação de um terceiro, particular, para chegarem à pacificação de seu conflito. Na mediação, busca-se, prioritariamente, trabalhar o conflito, tendo o acordo como objetivo secundário. É indicada nos casos de contendas que se prologam no tempo, como relações de família e vizinhança. A conciliação objetiva o acordo entre as partes e é destinada a controvérsias que não se protraem no tempo, a exemplo de acidentes de veículos, relações de consumo. (DINAMARCO, et al., 2020, pg. 52-54)

É preciso observar que a mediação é sempre voluntária, pois conforme o artigo 2º, § 2º da Lei 13.140/2015, ninguém será obrigado a permanecer em procedimento de mediação. A participação na conciliação, contudo, pode ser compulsória, notadamente na modalidade judicial, nos termos do artigo 334 do CPC, que impõe ao juiz a determinação da audiência. A transação é o resultado da mediação e da conciliação que atingiram o seu objetivo: o consenso entre os contendores.

Sempre haverá um impasse na vida. Os envolvidos tentam resolvê-lo, ou sozinhos ou com o auxílio de um terceiro. Existindo uma afronta a um direito, o descontente tende a procurar o Poder Judiciário, contudo, a solução via judicial é uma das alternativas. (JUNIOR, Luiz Antonio, 2023)

O consenso pode ser atingido e a solução dar-se por definitiva através de outras formas. E nessa perspectiva, a via administrativa torna-se cada vez mais viável para dirimir as situações conflituosas de maneira menos beligerante, mais eficiente e ágil, contribuindo para a manutenção da paz social num cenário de sociedades dinâmicas e com elevada tendência de exposição às mais diversas situações geradoras de discórdia.

2.2. Inventário, partilha, separação e divórcio consensual extrajudiciais

A Lei 11.441, de 4 de janeiro de 2007, trouxe a possibilidade de realização dos procedimentos de inventário, partilha, separação e divórcio consensual na via extrajudicial se todos os envolvidos forem capazes e inexistir testamento. Promulgada em 04 de janeiro de 2007, alterou os artigos 982 e 983 Código de Processo Civil de 1973.

No atual Código de Processo Civil de 2015, a previsão foi inserida nos artigos 610 e 611 em relação ao inventário:

Artigo 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial.

§ 1º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

Artigo 611. O processo de inventário e de partilha deve ser instaurado dentro de 2 (dois) meses, a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar esses prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

Acerca do divórcio e da separação consensuais e da extinção consensual de união estável, temos os comandos disciplinados nos artigos 731 a 734, com destaque para o artigo 733 e seus parágrafos, os quais definem que não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, tais atos poderão ser realizados por escritura pública, sendo que esta escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

Ao tabelião foi estabelecida a condição de lavrar a escritura se os interessados estiverem assistidos por advogado ou defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

O novo modo de inventário, qualificado como extrajudicial, notarial ou administrativo, tem o propósito de facilitar a prática do ato de transmissão dos bens, ao permitir modo mais simples e rápido para resolver a partilha, reduzindo a plethora dos serviços judiciais, e levando o procedimento extrajudicial para o Ofício de Notas, afastando os rigores da burocracia forense para a celebração de um ato notarial que visa cancelar a partilha amigavelmente acordada entre meeiros e herdeiros e o recolhimento dos impostos devidos. Ao juiz, portanto, reserva-se a análise das questões mais complexas, conquanto se resguarde o direito dos cidadãos de recorrerem, quando entenderem necessário, na esfera judicial. (OLIVEIRA, AMORIM, 2021)

Semelhante entendimento é esposado por Coltro e Delgado, ao dizer que a Lei 11.441/07, sem excluir a opção pelo Judiciário, contribui para desobstruí-lo e liberar caminhos para uma atuação mais célere deste em outras contendas, racionalizando a congestionada atividade jurisdicional que atualmente impera nos nossos foros.

A fim de regulamentar e disciplinar os procedimentos a serem adotados nos tabeliões de notas, foi editada pelo Conselho Nacional de Justiça a Resolução 35, de 24 de abril de 2007, que “revelou-se de grande importância para a compreensão desse novo instituto” (Tartuce, 2022) e atribuiu às escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais a qualidade de títulos hábeis para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências de bens e levantamento de valores (DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, instituições financeiras, companhias telefônicas, etc.) nos termos do artigo 3º. da Resolução 35, independentemente de homologação judicial.

Destaque-se que na lavratura de tais escrituras, é necessária a presença do advogado, devendo estar apostos nesses documentos o nome e o número de registro do profissional na OAB.

2.3. Usucapião extrajudicial

A partir do novo Código de Processo Civil, a Lei de Registros Públicos passou por alteração para permitir o reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária por meio da usucapião, através dos oficiais de registro de imóveis, configurando em mais uma alternativa ao cidadão, mantendo, entretanto, a liberalidade de pleitear a causa na esfera judicial:

Artigo 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...]

Trata-se de importante novidade que veio recentemente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, possibilitando, em casos de ausência de litígio, o reconhecimento da aquisição de direitos reais imobiliários diretamente no Registro Imobiliário, sem a necessidade de processo judicial, tornando, assim, o caminho mais célere, menos custoso e auxiliar da redução da carga desumana de processos submetidos ao Poder Judiciário. (BRANDELLI, 2015)

De acordo com a nova sistemática, ampliou-se o espectro do procedimento extrajudicial da usucapião, passando a abarcar todo e qualquer pedido em que haja consenso entre o

possuidor e demais interessados (confrontantes, proprietário, titulares de direitos reais sobre o imóvel, entre outros). (PEREIRA, 2022)

Cabe ao interessado reunir todos os documentos descrito no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos e comparecer ao Cartório de Registros de Imóveis. Havendo oposição, no entanto, o processo é remetido ao juízo competente, que o processará por meio do procedimento comum.

3. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória de bens imóveis é o mais novo instituto a integrar o rol de procedimentos que podem ser realizados no âmbito administrativo. Isso se deu por meio de alteração na Lei de Registros Públicos, com o acréscimo do artigo 216-B. Recentemente, por meio do Provimento 150, de 11 de setembro de 2023, o CNJ disciplinou e uniformizou o regimento para os cidadãos e cartórios.

A adjudicação é instrumento que consta do Código Civil com a finalidade de garantir o direito real de aquisição ao promitente comprador que se viu privado da escritura definitiva de propriedade, consoante os artigos 1.417 e 1.418:

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

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

É um serviço à disposição de qualquer adquirente ou transmitente, bem como quaisquer cedentes, seuscessionários ou sucessores.

Assim, permite-se ao adquirente de um imóvel registrá-lo em seu nome nas hipóteses em que o alienante descumprir a avença pactuada, falecer, for declarado ausente, for civilmente incapaz ou, ainda, estiver em local incerto e ignorado. Em se tratando de pessoa jurídica, na situação em que for extinta, segundo esclarece o Ministério Público do Paraná.

Podem fundamentar a adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas a cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável, entendido como o prazo de reflexão, que, podendo ser exercitado, não depende de

problemas com o objeto da compra, cabendo ao comprador a possibilidade de desistir da aquisição no prazo estabelecido na Lei 8.078/90, artigo 49, e Decreto-Presidencial 7.962/13.

Nesse aspecto, quando a norma fala em quaisquer atos ou negócios jurídicos, deve-se atentar para a prova da realização do negócio jurídico, seja por quaisquer formas admitidas em direito, que claramente identifiquem os requisitos que caracterizem a promessa de compra e venda, conforme ensina Carolina Mosmann.

Importante notar que o parágrafo 2º. do artigo 216-B não impõe a necessidade de registro prévio do contrato de promessa de compra e venda ou de cessão:

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

Entendimento que foi ratificado pelo Superior Tribunal de Justiça, ao afirmar que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”

Compete ao ofício de registro de imóveis da situação atual do imóvel proceder à qualificação e registro da adjudicação compulsória extrajudicial, podendo o interessado cumular pedidos relativos a imóveis diversos, se todos estiverem na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis, se forem coincidentes os interessados ou legitimados, ativa e passivamente e se dessa cumulação não resultar dificuldades ou prejuízo para o bom andamento do processo.

A norma ressalva que será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, se, a despeito disso, houver segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro.

Relativamente ao registro, também ensina Carolina Mosmann, a adjudicação só cabe para imóvel regular, aquele que tenha matrícula ou transcrição no registro imobiliário. Se assim não o for, pode ser causa de usucapião. Essa disposição consta expressa no Provimento 150, artigo 440-G ao exigir, para fins de adjudicação, a referência à matrícula ou à transcrição e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames.

A usucapião, no entanto, requer o consentimento expresso dos confrontantes e titulares de direitos reais e esse consentimento pode advir de justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações, nos termos do artigo 410, caput e parágrafo 1º.

Nessas situações, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial

e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, conforme determina o parágrafo 2º. do mesmo artigo 410.

Em síntese, temos que, embora ambos os institutos tenham por objetivo registrar formalmente na matrícula do imóvel a propriedade do bem, promovendo a regularização dessa propriedade, a usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade, ao passo que a adjudicação é meio de aquisição derivada, que envolve a transmissão forçada entre proprietários.

Para que possam ocorrer na via administrativa, é necessário que haja consentimento dos envolvidos para a transmissão da propriedade. Em caso de litígio, apenas o Poder Judicial pode atuar e decidir. A lei também é clara ao indicar que a forma extrajudicial é uma faculdade dos postulantes e que, a qualquer tempo, podem recorrer ao Judiciário.

Na usucapião, não se prova o pagamento pela aquisição do bem, a prova é do uso prolongado no tempo. Na adjudicação, por envolver uma promessa de compra e venda ou de cessão, é necessária a prova do pagamento.

A regularidade registral é outro diferencial entre a usucapião e a adjudicação. Para aquela, não se exige a inscrição do imóvel no registro imobiliário, porquanto a adjudicação somente pode ser requerida nos casos em que o imóvel possua matrícula ou transcrição no correspondente cartório de registro de imóveis.

O consentimento dos titulares que detêm o direito real de posse e dos confrontantes é condição necessária para a usucapião, bem como a manifestação do Poder Público para confirmar que não se trata de bem público, requisitos que são dispensados na adjudicação.

Por fim, tanto o procedimento para a usucapião ou adjudicação demandam a elaboração de ata notarial. No primeiro caso para provar a posse, e no segundo para provar o inadimplemento.

3.1. O procedimento inicial do interessado

O postulante deverá apresentar requerimento de instauração do processo de adjudicação compulsória ao oficial de registro, que efetuará o devido protocolo, e deverá atender, naquilo que for pertinente, aos requisitos do artigo 319 do Código Civil, como a identificação do requerente e requerido, do imóvel, contendo todos os fatos que se deram em relação à cessão ou à sucessão de titularidades, a declaração de inexistência de processo que impeça o registro da adjudicação, o pedido de notificação ao requerido, o deferimento da adjudicação e da lavratura do registro de transferência da propriedade.

Ainda, deve acompanhar o requerimento inicial a ata notarial e o instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória.

Sobre a ata notarial, a norma disciplina que deverá ser lavrada por tabelião de notas. Cumpre mencionar que o registro de fatos por meio da ata foi procedimento incluído no artigo 384 do atual Código de Processo Civil, todavia, a Lei não logrou em defini-la, tarefa que coube à doutrina, sendo conceituada como “o testemunho oficial de fatos narrados pelo notário no exercício de sua competência em razão de seu ofício”, ou, ainda, como o “documento em que foram narrados os fatos presenciados pelo tabelião” (CHAVES, REZENDE apud JR, Humberto, 2022)

Da ata notarial, para fins de adjudicação compulsória extrajudicial, deverá constar a identificação do imóvel, com matrícula ou transcrição, os ônus e gravames que incidem sobre o bem, a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais, a prova do pagamento do respectivo preço ou cumprimento da prestação avençada, a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade, descrevendo as providências que deveriam ser adotadas pelo requerido para a transmissão da propriedade e o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando.

A ata notarial conterà a ressalva de que não possui valor de título de propriedade, que objetiva compor o pedido de adjudicação perante o cartório de registro de imóveis, podendo, igualmente, ser aproveitada em processo judicial.

A ata pode, ainda, trazer imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente, com a ressalva às testemunhas de que configura crime a afirmação falsa.

Para comprovar a quitação do imóvel, poderão ser objeto de constatação os seguintes documentos, sem prejuízo de outros: ação de consignação em pagamento com valores depositados, mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado, comprovantes de operações bancárias, informações prestadas em declaração de imposto de renda, recibos cuja autoria seja passível de confirmação, averbação ou apresentação do termo de quitação ou notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

Uma importante inovação trazida pelo Provimento 150 diz respeito ao fato de o tabelião poder dar fé às assinaturas, com base nos cadastros nacionais dos notários, se assim for viável à vista do estado da documentação examinada. Ainda, nos termos do artigo 301 do Provimento 149, poderá realizar a identificação, o reconhecimento e a qualificação das partes de forma remota, o que se coaduna com o disposto no artigo 411 do CPC:

Art. 411. Considera-se autêntico o documento quando:

I - o tabelião reconhecer a firma do signatário;

3.2. Do oficial de registro de imóveis

Recebido o requerimento inicial com todos os requisitos devidamente cumpridos, caberá ao oficial de registro de imóveis notificar o requerido, que terá 15 dias para anuir na transmissão da propriedade ou impugnar a pretensão.

A notificação segue os parâmetros do Código de Processo Civil, inclusive, em relação à publicação de edital para fins de notificar o requerido.

A anuência poderá ser concedida a qualquer tempo, seguida das providências para a efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, sob pena de prosseguimento do processo extrajudicial.

Apresentada a impugnação, o requerente será notificado para manifestar-se em 15 dias, sendo proferida decisão em 10 dias, com ou sem a manifestação do requerente.

Acolhida ou rejeitada a impugnação, as partes poderão manifestar-se em 10 dias. Se não houver insurgência do requerente contra o acolhimento da impugnação, o processo será extinto e cancelada a prenotação. Nesse ponto, com ou sem manifestação sobre o recurso ou havendo manifestação de insurgência do requerente contra o acolhimento, os autos serão encaminhados ao juízo que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a procedência da impugnação.

Acolhida a impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial de registro de imóveis, em 10 (dez) dias úteis: I – expedirá nota devolutiva para que se supram as exigências que ainda existirem; ou II – deferirá ou rejeitará o pedido, em nota fundamentada, e aguardará 5 dias para o pagamento do imposto de transmissão, que se dará antes da lavratura do registro. Se não houver pagamento do imposto, o processo será extinto.

Ainda, existe a possibilidade de os oficiais de registro de imóveis instalarem a conciliação e mediação durante todo o procedimento e a necessidade de acompanhamento por um advogado.

4. CONCLUSÃO

No atual contexto da sociedade moderna, tem-se buscado meios que permitam dispensar a interferência jurisdicional do Estado na busca de soluções para os dissensos, crescendo, dessa forma, o fenômeno da desjudicialização, caracterizado pelo compartilhamento da competência de processar e julgar determinadas demandas com outras instituições, não integrantes do Judiciário. Contudo, permanece no ordenamento jurídico a ordem constitucional da inafastabilidade do Poder Judiciário, conforme preconiza o artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal de 1988.

A partir da promulgação do novo Código de Processo Civil, em 2015, houve a consolidação e incentivo em relação às práticas da conciliação, mediação e arbitragem.

A legislação brasileira evoluiu para pautar na seara extrajudicial outras lides como o inventário, a partilha, a separação e o divórcio consensuais, a usucapião e a recente adjudicação compulsória.

São inovações necessárias e desafiantes para a sociedade e o conjunto de profissionais que atuam na área, como advogados e cartorários. De toda forma, dirimir controvérsias e atuar na pacificação social externamente ao poder judiciário parece ser um caminho que veio para firmar-se em definitivo.

O crescente número de ações judiciais e a complexidade que elas apresentam impõe a retirada de parte dessas lides do âmbito puramente estatal. É um processo que traz ganhos para o cidadão, que poderá ter o cumprimento de seus direitos de forma mais ágil e menos burocrática e dispendiosa, e para o Estado a diminuição de custos, com a possibilidade de haver a prestação jurisdicional de maneira mais satisfatória.

Nesse sentido, seguindo a tendência da desjudicialização, infere-se que outros procedimentos poderão apresentar a opção de resolução na seara administrativa. Cabe mencionar o Projeto de Lei 606/22, em tramitação na Câmara dos Deputados, que propõe estender a possibilidade da realização de inventário e partilha extrajudiciais, por escritura pública, mesmo no caso de existência de testamento, menores ou incapazes, atendidos determinados requisitos, como no caso de o testamento ter sido previamente registrado judicialmente ou haver expressa autorização do juízo competente.

Há, certamente, outras demandas que podem ser abarcados pela via administrativa, a exemplo da busca e apreensão de veículos com cláusula de alienação fiduciária ao credor, pois trata-se de procedimento que guarda até mesmo menos complexidade, em termos de atos processuais, que a usucapião e a adjudicação compulsória e, em linhas gerais, demanda a prova da formalização do negócio jurídico e o inadimplemento, compreendida a notificação ao devedor.

Outro procedimento que poderia ganhar a liberalidade de opção pela via administrativa é a execução de título extrajudicial, inclusive a expropriação de bens, com o estabelecimento de controles pelo Judiciário.

Dentro da lógica da desjudicialização, o advogado é a primeira porta que se abre para o cidadão, considerando que a lei estabelece sua presença nos procedimentos por meio de procuração específica, à exceção da mediação e conciliação. Mostrar as possibilidades à disposição de quem busca a prestação jurisdicional e as vantagens da escolha da via extrajudicial são fatores importantes que devem ser demonstrados para a sociedade, levando-a a compreender os trâmites além da ação judicial, as facilidades em termos de menor burocracia, com igual segurança da decisão e da solução judiciais.

Caberá ao profissional advogado a clareza na distinção quanto à rotina processual de ambas as vias, distinguir os meios mais adequados de prova, os critérios para enquadramento do pedido e dispor-se, igualmente, na busca de resultados por meio da conciliação e mediação. A boa atuação do advogado, na qualidade de facilitador, será um diferencial para a adesão crescente dos postulantes até que o caminho extrajudicial seja tão natural quanto a disputa judicial.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Angélica A. **Comentários ao código de processo civil**. São Paulo: Editora Saraiva, 2017. E-book. ISBN 9788547222239. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547222239/>.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa : De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 06 out. 2023.

COLTRO, Antônio Carlos M.; DELGADO, Mário L. **Separação, Divórcio, Partilhas e Inventários Extrajudiciais, 2ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2010. E-book. ISBN 978-85-309-6177-0. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6177-0/>. Acesso em: 06 nov. 2023.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. **Estatísticas do Poder Judiciário**. Disponível em <https://painel-estatistica.stg.cloud.cnj.jus.br/estatisticas.html>. Acesso em 30 AGO 2023.

_____. **Salomão recebe proposta de regulamento de adjudicação extrajudicial**. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/quentes/393127/salomao-recebe-proposta-de-regulamento-de-adjudicacao-extrajudicial>. Acesso em 03 set. 2023.

_____. **Grupo de Trabalho consolida proposta de provimento sobre regularização imobiliária**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/grupo-de-trabalho-consolidaproposta-de-provimento-sobre-regularizacao-imobiliaria>. Acesso em 03 set. 2023.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 149, de 30 de Agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 150, de 11 de Setembro de 2023**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023,

para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do artigo 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dá outras providências.

Consultor Jurídico. CONJUR. **Nem toda compra pela internet está sujeita ao direito de arrependimento**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-fev-21/direito-arrependimento-nao-vale-toda-compra-internet#:~:text=O%20direito%20de%20arrependimento%2C%20quando,no%20prazo%20legal%20de%20reflex%C3%A3o>.

DIAS, Marina Barbosa. **Diferenças entre usucapião extrajudicial e adjudicação compulsória extrajudicial**. Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/diferenca-usucapiao-e-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/#Conceitos>. Acesso em 22 nov. 2023.

DINAMARCO, Candido Rangel. BADARÓ, Gustavo H R I. LO-PES, Bruno Vasconcelos Carrilho. **Teoria Geral do Processo**. 32ª. ed. rev. e ampl. – São Paulo: Malheiros, 2020.

DINIZ, Maria H. **Curso De Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações**. v.2. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628021>.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de A. **Manual de arbitragem e mediação: conciliação e negociação**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620568. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620568/>. Acesso em: 06 nov. 2023.

GONÇALVES, Marcus Vinicius R. **Direito Processual Civil. (Coleção Esquemmatizado®)**. Disponível em: Minha Biblioteca, (14th edição). São Paulo: Editora Saraiva, 2023.

JR, Humberto T. **Código de Processo Civil Anotado**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559642892. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642892/>. Acesso em: 09 set. 2023.

JUNIOR, Luiz Antonio S. **Arbitragem: Mediação, Conciliação e Negociação**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559648191. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648191>.

MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **“Extrajudicialização”: o fenômeno da desjudicialização com nome certo**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/columa/migalhas-notariais-e-registrais/386827/extrajudicializacao-o-phenomeno-da-desjudicializacao-com-nome-certo>. Acesso em: 05 nov. 2023.

MOSMANN. Carolina. Instagram. **Tira Dúvidas - Adjudicação Compulsória Extrajudicial**. Live. Instragam. Disponível em <https://www.instagram.com/p/Cx241pnrGc5/>. Acesso em 22 out. 2023.

MOSMANN. Carolina. Reels. Instagram.**3 dicas para você não errar na hora de fazer a adjudicação compulsória**

extrajudicial. Reels. Disponível em: <https://www.instagram.com/reel/CzwoiiAvfrJ/?igshid=MTc4MmM1Yml2Ng==>. Acesso em 19 nov. 2023.

OLIVEIRA, Euclides Benedito de; AMORIM, Sebastião L. **Inventário e Partilha**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. E-book. ISBN 9786555595963. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555595963/>. Acesso em: 18 set. 2023, p. 171.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações**. v.II. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643356. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643356/>.

SALLES, Carlos Alberto de; LORENCINI, Marco Antônio Garcia L.; SILVA, Paulo Eduardo Alves da. **Negociação, Mediação, Conciliação e Arbitragem**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9786559640089. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640089/>.

SILVEIRA, Ricardo Freitas. Desjudicialização na era dos Algoritmos. Reflexões sobre os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU e as Metas do Judiciário brasileiro. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2019/05/ebbe7ab0c3942bfd58be177d1b7dac8b.pdf>. Acesso em: 05 nov. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. v.2. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646937. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646937/>. Acesso em: 03 set. 2023.

_____. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643134. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br>