

**AJES - FACULDADE DO NORTE DE MATO GROSSO  
BACHARELADO EM DIREITO**

**THAINARA GIL MARQUES**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE  
REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Guarantã do Norte – MT

2023

**AJES - FACULDADE DO NORTE DE MATO GROSSO -  
AJES**

**THAINARA GIL MARQUES**

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE  
REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Monografia apresentada ao curso de Bacharelado em Direito, da Faculdade Ajes/Faculdade do Norte do Mato Grosso, como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Guarantã do Norte – MT

2023

---

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**Biblioteca Prof. Romualdo Duarte Gomes**

**AJES – Faculdade do Norte de Mato Grosso – Guarantã do Norte - MT**

---

M357a Marques, Thanara Gil.  
Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de regularização imobiliária. /  
Thainara Gil Marques – Guarantã do Norte - MT.  
76 f.; il. 30 cm.

Orientador Prof. Rafael Rodrigues Ramos .  
Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) apresentado ao Curso de  
Bacharelado em Direito – AJES - Faculdade do Norte de Mato Grosso – Guarantã do  
Norte - MT, 2023.

1. Direito Civil. 2. legislação. 3. Direito Imobiliário. 4. Regularização. I. MELLO,  
Luiz Fernando de. II. AJES - Faculdade do Norte de Mato Grosso. III. Título.

CDU 342.06

**FACULDADE DO NORTE DE MATO GROSSO - AJES**

**BACHARELADO EM DIREITO**

MARQUES, Thainara Gil. **Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de regularização imobiliária.** Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso) – AJES – Faculdade do Norte de Mato Grosso, Guarantã do Norte – MT, 2023.

Data da defesa: 05/12/2023

**MEMBROS COMPENENTES DA BANCA EXAMINADORA:**

**Dr. Rafael Ramos**

**Presidente e Orientador:**

**Luiz Fernando Morais de Melo**

**Membro Titular:**

**Claudio Silveira Maia**

**Membro Titular:**

**Local:** Faculdade do Norte de Mato Grasso – AJES

Guarantã do Norte - MT

**DECLARAÇÃO DO AUTOR**

*Eu Thainara Gil Marques, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 3107025-*

6 SSP/MT, e Inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da fazenda sob o n.º 033.104.922-81, **DECLARO** e **AUTORIZO**, para fins de pesquisa acadêmica, didática ou técnico-científica, que este trabalho de conclusão de curso, intitulado **Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de regularização imobiliária**, pode ser parcialmente utilizado, desde que se faça referencia a fonte e ao autor.

Autorizo, ainda, a sua publicação pela AJES, ou por quem dela receber delegação, desde que também seja feita referencia a fonte e ao autor.

Guarantã do Norte – MT, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2023

Thainara Gil Marques

**AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, agradeço a Deus, que em sua infinita bondade guiou-me em todo caminho percorrido, renovando minhas esperanças e energia a cada dia. A minha mãe, Silvia Navarro Gil, que sempre esteve ao meu lado, me incentivando e vibrando com cada conquista, sendo meu exemplo de persistência e amor. A todos os meus amigos que se fizeram presentes e tornaram esse processo mais leve, torcendo e me inspirando ao longo dessa jornada. Sou grata por todo carinho e compreensão. Ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarantã do Norte, MT. Dr., José Carlos Ferreira dos Santos, pela inspiração, incentivo e conhecimento que me transmitiu. Aos meus professores, os quais tive a oportunidade de conviver durante a faculdade e o privilégio de aprender a cada semestre. Ao meu orientador e professor Rafael Rodrigues Ramos, pela sabedoria e auxílio fornecidos durante a construção desta monografia. A minha família e a todos que, direta ou indiretamente fizeram parte desse momento, colaborando para a concretização dessa conquista.

**RESUMO:** A adjudicação compulsória extrajudicial, como mecanismo de regularização

imobiliária, é tema de relevância no contexto legal e imobiliário. Esta monografia adotou uma abordagem dedutiva para investigar sua aplicação, com foco nas disposições do artigo 216-B da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. O objetivo geral deste estudo foi analisar a viabilidade de aplicar a competência extrajudicial obrigatória a situações reais visando à regularização de propriedades. A competência extrajudicial, quando aplicada adequadamente, pode promover a uniformidade e eficiência no setor imobiliário, atendendo às necessidades da sociedade contemporânea. A legislação vigente estabelece critérios específicos para sua aplicação, considerando requisitos e condições que devem ser atendidos. A pesquisa realizada destacou a importância de compreender e aplicar adequadamente a adjudicação compulsória extrajudicial como meio de solucionar disputas de propriedade, agilizando processos e contribuindo para a regularização fundiária. Portanto, este estudo contribui para o debate sobre a eficácia desse mecanismo legal e seu papel na promoção da segurança jurídica e estabilidade no mercado imobiliário, auxiliando na compreensão das implicações legais e práticas dessa abordagem.

**Palavras-chave:** Adjudicação extrajudicial. Desjudicialização. Regularização imobiliária.

**ABSTRACT:** Extrajudicial compulsory adjudication, as a real estate regularization mechanism, is a relevant topic in the legal and real estate context. This study adopted a deductive approach to investigate its application, focusing on the provisions of article 216-B of Law No. 14,382, of June 27, 2022. The general objective of this study was to analyze the feasibility of applying mandatory extrajudicial jurisdiction to real situations aiming at the regularization of properties. Extrajudicial jurisdiction, when applied appropriately, can promote uniformity and efficiency in the real estate sector, meeting the needs of contemporary society. Current legislation establishes specific criteria for its application, considering requirements and conditions that must be met. The research carried out highlighted the importance of understanding and properly applying extrajudicial compulsory adjudication as a means of resolving property disputes, streamlining processes and contributing to land regularization. Therefore, this study contributes to the debate on the effectiveness of this legal mechanism and its role in promoting legal certainty and stability in the real estate market, helping to understand the legal and practical implications of this approach.

**Keywords:** Extrajudicial adjudication. Real estate regularization. Dejudicialization.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
1. Evolução histórica do desenvolvimento urbano .....	9

1.1 História do Urbanismo no Brasil .....	9
1.2. Desenvolvimento e Ocupação do Solo .....	15
1.3. Propriedade como Direito Fundamental e da Função Social .....	19
2. O INSTITUTO DA ADJUDICAÇÃO .....	25
2.1. Conceito de Adjudicação .....	25
2.2. Requisitos Ordinários e Extraordinários .....	28
2.3. Modalidades de Adjudicação .....	31
2.3.1. Contencioso Individual e Coletivo .....	31
3. TIPOS DE ADJUDICAÇÃO .....	36
3.1. Julgamento de Acordo Com a Lei Sucessória .....	38
3.2. Julgamento de Acordo Com o Direito Imobiliário .....	41
3.3. Espécies de Adjudicação .....	42
3.3.1. Adjudicação compulsória judicial .....	45
3.3.2. Adjudicação compulsória extrajudicial .....	48
3.4. Adjudicação Compulsória X Usucapião .....	50
3.5. Existe a Possibilidade da Aplicação da Adjudicação Compulsória Extrajudicial ser uma formade Regularização Imobiliária? .....	52
3.6. Requisitos da adjudicação extrajudicial .....	56
3.6.1. Da Prova Do Título Aquisitivo .....	57
3.7. Comprovação do não cumprimento através de notificação conservatória do registo predial .....	61
3.8. Preparação E Envio De Documentos Para Certificação .....	64
3.9. Das Certidões Dos Distribuidores Forenses .....	66
3.10. Do Comprovante De Pagamento Do Imposto Sobre A Transmissão De Bens Imóveis .....	67
3.11. Da Procuração Com Poderes Especificos .....	68
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	71
REFERÊNCIAS .....	73

## INTRODUÇÃO

A regularização imobiliária e os mecanismos legais para solucionar disputas de propriedade são questões de suma relevância no contexto jurídico e imobiliário. Nesse contexto, a adjudicação compulsória extrajudicial emerge como uma alternativa de grande interesse. Esta monografia tem como propósito principal explorar e analisar a possibilidade de aplicação da competência extrajudicial obrigatória em casos concretos, como meio de regularização imobiliária. O referencial teórico e metodológico adotado baseia-se em uma abordagem dedutiva, permitindo uma análise aprofundada das disposições legais pertinentes.

A regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial encontra-se prevista no artigo 216-B da Lei nº 14.382, datada de 27 de junho de 2022, estabelecendo critérios e requisitos que devem ser atendidos para sua aplicação. Esta legislação é recente e promove uma mudança significativa na forma como a sociedade lida com questões de propriedade imobiliária, apontando para a importância da aplicação extrajudicial da lei como um mecanismo relevante.

Estudos recentes têm destacado a necessidade de explorar a eficácia da competência extrajudicial obrigatória, enfatizando sua capacidade de promover a uniformidade e eficiência no setor imobiliário. Esta pesquisa visa contribuir para o entendimento e aprimoramento das implicações legais e práticas da adjudicação compulsória extrajudicial, auxiliando na busca por soluções eficazes para questões de propriedade e regularização imobiliária. Ao fazer isso, busca-se promover maior segurança jurídica e estabilidade no mercado imobiliário, alinhando a legislação às necessidades da sociedade contemporânea.

## 1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DESENVOLVIMENTO URBANO.

Com o crescente interesse na legalização de propriedades, os procedimentos extrajudiciais estão ganhando maior destaque e se tornando uma opção cada vez mais frequente. Essa mudança de paradigma se deve, em grande parte, à sua agilidade e sustentabilidade, tornando-se preferíveis em muitos casos. Conseqüentemente, procedimentos que, no passado, estavam restritos ao âmbito do sistema judicial, agora encontram espaço na esfera extrajudicial, demonstrando a evolução do sistema legal.

Um exemplo notável dessa transição é a arbitragem obrigatória, um procedimento que antes era exclusivamente judicial. A legalidade da arbitragem obrigatória encontra respaldo no artigo 1.418<sup>1</sup> do Código Civil, que a reconhece como uma das formas viáveis de regularização imobiliária. Esse avanço na legislação é um indicativo da necessidade de modernização e agilização do sistema legal para atender às crescentes demandas da sociedade contemporânea.

A adoção da arbitragem obrigatória como meio de solucionar questões imobiliárias é um passo significativo em direção a uma justiça mais eficiente e acessível, que contribui para a regularização do patrimônio e a resolução ágil de disputas. Essa transformação reflete a busca por mecanismos legais mais eficazes e condizentes com a realidade atual, demonstrando a adaptação do sistema legal às necessidades emergentes<sup>2</sup>.

A ação arbitral obrigatória é um procedimento que pressupõe a existência de um contrato de compromisso de compra e venda entre as partes envolvidas. Além disso, o imóvel objeto da transação deve possuir um número de matrícula que esteja devidamente registrado em nome do promitente-vendedor. Esse requisito é fundamental, pois está alinhado com o princípio da Continuidade no registro de

---

<sup>1</sup>“Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.”

<sup>2</sup> MAGANO, Octávio Bueno. Arbitragem. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 81, p. 31-40, 1986.

imóveis<sup>3</sup>.

O princípio da Continuidade estabelece que o título que cria os direitos a serem transferidos ao comprador deve estar devidamente registrado. Em outras palavras, ninguém pode transferir direitos sobre um imóvel que não possui. A matrícula do imóvel representa uma espécie de cadeia de atos consecutivos que garantem a integridade e legitimidade das transações imobiliárias<sup>4</sup>.

Dessa forma, a transferência de propriedade só é válida quando o direito que a cria está devidamente registrado. Esse registro é essencial, pois assegura que o vendedor tenha a devida autoridade para transferir a propriedade ao comprador, evitando disputas e questionamentos futuros. Em resumo, o registro de propriedade estabelece uma sequência de operações que garantem a regularidade das transações imobiliárias, respeitando os princípios legais e protegendo os direitos das partes envolvidas<sup>5</sup>.

A execução hipotecária representa uma ação judicial cujo propósito é assegurar que o potencial vendedor transfira a propriedade do imóvel ao potencial comprador, visando à efetivação do direito real do imóvel, desde que sejam cumpridas as obrigações contratuais e o pagamento correspondente.

À luz dessa perspectiva, a desjudicialização vem ganhando destaque no contexto atual. A busca por alternativas fora do sistema judicial para a resolução de disputas imobiliárias se justifica pelo potencial de tornar o processo mais eficiente e menos burocrático. A capacidade de solucionar conflitos de maneira mais célere é uma característica valiosa, especialmente em transações imobiliárias, nas quais a agilidade pode ser crucial.

Nesse contexto, a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, teve um impacto significativo. Ela introduziu o artigo 216-B na lei dos Arquivos Públicos (Lei nº 6.015/73), estabelecendo a possibilidade de realizar ações extrajudiciais para a regularização de propriedades. Esse avanço legislativo abre caminho para uma maior flexibilidade e eficácia na solução de questões imobiliárias, alinhando-se com a busca por processos mais ágeis e menos onerosos. O resultado é um sistema mais adaptado

---

<sup>3</sup> IDEM

<sup>4</sup> SOUZA, Graciel Silva de. Aspectos controversos na (in) aplicação do princípio da continuidade registral na fase anterior ao registro da usucapião extrajudicial. 2022.

<sup>5</sup> IDEM.

às necessidades da sociedade contemporânea, promovendo maior segurança jurídica e eficiência no mercado imobiliário.

A celebração de contratos de compromisso de compra e venda é uma prática comum, muitas vezes derivada da natureza parcelada da transação imobiliária. Geralmente, uma vez cumprida a obrigação contratual, surge a necessidade de transferir a propriedade, de acordo com a legislação de compra e venda pública, do vendedor promitente para o comprador promitente. Estes contratos são, inicialmente, de natureza pessoal, adquirindo caráter de direito real apenas após o devido registro no Registro Predial.

A adjudicação extrajudicial obrigatória visa tornar o processo mais ágil e conferir maior segurança jurídica às partes envolvidas. Ao permitir a resolução de disputas fora do sistema judicial, busca-se eliminar a morosidade comum em processos judiciais e proporcionar uma alternativa mais eficaz para a transferência de propriedade. A regularização da propriedade por meio de procedimentos extrajudiciais, uma vez cumpridas as obrigações contratuais, contribui para um ambiente mais seguro e eficiente no mercado imobiliário<sup>6</sup>.

Essa abordagem oferece às partes envolvidas a certeza de que, uma vez cumpridos os requisitos contratuais e legais, a transferência de propriedade será efetivada de forma rápida e segura. Dessa forma, a adjudicação extrajudicial obrigatória se apresenta como uma solução que atende às demandas contemporâneas por processos mais ágeis e descomplicados, proporcionando benefícios tanto para compradores quanto para vendedores no cenário imobiliário.

O §1º do artigo 216-B da Lei nº 14.382/22 estabelece quem possui legitimidade para requerer a adjudicação. São eles "[...] o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado [...]." Para efetuar tal requerimento, é necessário que estejam instruídos com uma série de documentos essenciais.

Os documentos exigidos incluem:

I - Instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão,

---

<sup>6</sup>SOUZA, Gracieli Silva de. Aspectos controversos na (in) aplicação do princípio da continuidade registral na fase anterior ao registro da usucapião extrajudicial. 2022.

quando aplicável.

II - Prova do inadimplemento, que é caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da entrega de uma notificação extrajudicial realizada pelo oficial do registro de imóveis da localização do imóvel, que, por sua vez, pode delegar tal diligência ao oficial do registro de títulos e documentos.

III - Ata notarial lavrada por tabelião de notas, contendo informações como a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores conforme consta no contrato de promessa, a prova do pagamento do preço correspondente e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade (parcialmente promulgado).

IV - Certidões dos distribuidores forenses da comarca onde se situa o imóvel e do domicílio do requerente, demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação.

V - Comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

VI - Procuração com poderes específicos.

O deferimento da adjudicação independe do prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão, bem como da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor (parcialmente promulgado).

Uma vez apresentados os documentos exigidos, o oficial do registro de imóveis na circunscrição onde o imóvel se encontra procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, tendo a respectiva promessa de compra e venda ou cessão, ou o instrumento que comprove a sucessão, como título válido para esse fim.

O texto normativo que rege o julgamento compulsório extrajudicial apresenta diversas lacunas e não estabelece um procedimento padrão, o que complica a aplicação prática desse instituto relativamente novo. Como decorre do próprio texto normativo, o julgamento compulsório extrajudicial pode ser solicitado após o transcurso de 15 dias a partir da notificação extrajudicial feita pelo promitente vendedor. No entanto, se o vendedor não for residente e apresentar uma certidão adequada do Registo Predial ou do Registo Predial, isso poderia, teoricamente, representar um obstáculo à continuidade da aplicação da lei.

Nesse contexto, os tabeliães podem optar por usar editais e processos extrajudiciais para fins de comparação e verificação, o que cria um amplo espaço para interpretação. As notificações extrajudiciais, que deveriam agilizar o processo, em alguns casos, podem gerar obstáculos devido à complexidade das situações envolvendo vendedores não residentes e questões de registro.

A interpretação do registrador desempenha um papel crucial na determinação da eficácia e aplicação da lei. A falta de clareza em algumas áreas do texto normativo deixa margem para interpretações variadas, o que pode resultar em obstáculos ou demoras no processo de julgamento compulsório extrajudicial. Portanto, a aplicação dessa lei ainda depende em grande parte do entendimento e do rigor dos profissionais envolvidos, ressaltando a necessidade de um aprimoramento contínuo do sistema para garantir maior clareza e uniformidade na aplicação da lei.

Diante das considerações apresentadas, é importante ressaltar que, além da notificação extrajudicial, a elaboração do protocolo notarial desempenha um papel significativo no procedimento extrajudicial de aquisição de propriedade. Esse documento não apenas auxilia o registrador na análise do processo, mas também é essencial para que o requerente possa verificar o cumprimento do contrato e assegurar a conformidade com a lei. A Lei nº 14.382/22 proporcionou uma oportunidade valiosa tanto para o potencial comprador quanto para o vendedor se envolverem de maneira direta com a instituição, promovendo transparência e segurança no processo.

É inegável que a inclusão do artigo 216-B na Lei de Registros Públicos representa um avanço significativo e mais condizente com a realidade social. No entanto, a aplicação prática dessa norma enfrenta desafios, uma vez que, por se tratar de um procedimento extrajudicial, a interpretação por parte dos registradores desempenha um papel fundamental. Nessa fase, o entendimento de cada caso pode ser um fator complicador, pois podem surgir exigências não previstas na lei. Portanto, é essencial buscar maneiras de proporcionar maior segurança jurídica aos registradores e, ao mesmo tempo, garantir a eficácia e agilidade do procedimento, promovendo a confiança e o sucesso desse instituto no mundo dos fatos.

No entanto, é importante destacar que a introdução de novas instituições legais não pode se afastar do princípio da legalidade, conforme estabelecido no artigo 5º, II

da Constituição Federal de 1988, que afirma que "ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa, exceto em virtude da lei"<sup>7</sup>.

Diante disso, é provável que surjam divergências na aplicação prática dessa nova instituição judicial. Para garantir uma implementação uniforme e segura, tanto para os requerentes quanto para os secretários judiciais envolvidos, é essencial que o Conselho Nacional de Justiça edite um ato normativo específico para regulamentar o procedimento da arbitragem extrajudicial obrigatória<sup>8</sup>. Isso seguiria o exemplo de procedimentos extrajudiciais de inventário e usucapião, que foram regulamentados de forma análoga e podem servir como modelo para os notários que aguardam uma regulamentação específica para esse novo procedimento. Essa abordagem contribuiria para estabelecer diretrizes claras e proporcionar maior segurança jurídica na aplicação dessa instituição inovadora.

No período colonial, o processo de urbanização no Brasil teve seu início com a chegada da família real ao Pau-Brasil. Antes desse momento, não existiam cidades-estado organizadas na região. A fundação das cidades-estado de Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo representou marcos cruciais nesse processo de urbanização.

À medida que os séculos XIX e XX avançaram, e com a presença da corte portuguesa no Brasil, testemunhamos um significativo boom no desenvolvimento urbano. A chegada de profissionais independentes, incluindo engenheiros, carpinteiros, arquitetos e urbanistas, desempenhou um papel fundamental nesse processo de transformação<sup>9</sup>.

Esse período viu o surgimento e a expansão de cidades e a criação de estruturas urbanas mais complexas, refletindo a influência de profissionais que contribuíram para a evolução arquitetônica e urbanística do país. A obra de Robert Chester Smith, em "Robert Smith e o Brasil: arquitetura e urbanismo" de 2012, lança luz sobre essa importante fase da história da urbanização no Brasil, destacando a influência e contribuição de indivíduos que moldaram as cidades e o ambiente urbano que conhecemos hoje.

A partir da década de 1950, o Brasil testemunhou um significativo processo de

---

<sup>7</sup> BRASIL, Constituição Federal de 1988.

<sup>8</sup> SANTOS, Fernanda Morel dos. A mediação e a conciliação nas serventias extrajudiciais do estado do Rio Grande do Sul: a compatibilidade das atividades notarial e registral com o provimento nº 67 do Conselho Nacional de Justiça. 2019.

<sup>9</sup> SMITH, Robert Chester. Robert Smith e o Brasil: arquitetura e urbanismo. 2012.

crescimento populacional e migração das áreas rurais para as cidades-estado e centros urbanos. Esse movimento de urbanização resultou na formação e expansão das cidades, à medida que a população buscava melhores condições de vida, como moradia, emprego e acesso a lazer. Esse período se revelou de extrema importância na história do planejamento urbano no Brasil.

Conforme observado por Azeredo em sua obra de 2018<sup>10</sup>:

A maior parte das médias e grandes cidades concentrou seu crescimento entre as décadas de 1950 e 1980, tornando os últimos 60 anos um período significativo de urbanização no Brasil. O processo, no entanto, teve início muito antes, ainda no final do século XIX. Até o momento que vivemos hoje [...].

No entanto, esse crescimento urbano acelerado deu origem a uma série de desafios. Um dos principais problemas que emergiram foi a escassez de habitação adequada para a população, resultando em uma ocupação inadequada do solo. Isso levou à criação de bairros marginais e à ocupação irregular de espaços, tanto privados quanto públicos, que frequentemente carecem de infraestrutura adequada para atender a essa crescente população. Essas questões de habitação e urbanização representam desafios significativos para as autoridades e planejadores urbanos, que buscam soluções para garantir moradia digna e condições de vida adequadas para todos os habitantes das cidades brasileiras.

## 1.2. DESENVOLVIMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Resumidamente, a ocupação das terras no Brasil tem sido marcada por profundas desigualdades sociais, resultando em segregação espacial. Essa realidade se enraíza na situação precária que remonta aos tempos coloniais, quando a maioria das terras e propriedades não estava devidamente cadastrada.

Do ponto de vista histórico, é crucial destacar as condições habitacionais e urbanas enfrentadas pela população brasileira desde os séculos XIX até os dias

---

<sup>10</sup> AZEVEDO, Volney. Requisitos para propositura da Ação de Adjudicação Compulsória nos Contratos de Promessa de Compra e venda. JusBrasil, 2018. p. 2.

atuais. Essa realidade impactou o processo de urbanização e a documentação de registro de terras. Além da ausência de documentos de propriedade, existe um contexto social e econômico intrinsecamente ligado às questões habitacionais.

Atualmente, é evidente que, devido às desigualdades sociais e econômicas, uma grande parcela da população sofre com a carência de habitação adequada. O crescimento desordenado e a falta de planejamento no setor imobiliário resultaram em muitas famílias vivendo em propriedades em condições precárias e inadequadas. A busca por soluções que promovam a regularização fundiária e melhorem as condições de habitação é uma prioridade, visando mitigar as desigualdades sociais e proporcionar um ambiente urbano mais justo e sustentável<sup>11</sup>.

De acordo com Deák e Schiffer<sup>12</sup>, o planejamento urbano assume a função de um:

Conjunto de ações de ordenação espacial das atividades urbanas que, não podendo ser realizadas ou sequer orientadas pelo mercado, tinham de ser assumidas pelo Estado, tanto na sua concepção quanto na sua implementação [...] O estímulo governamental ao planejamento urbano manifestava-se de várias formas: se as cidades não eram obrigadas por lei (como viriam a ser mais tarde, pela Constituição de 1988) a ter seu plano de desenvolvimento, certamente não poderiam esperar obter financiamento para obras de infraestrutura se não o tivessem – e vários programas, a começar pelo Plano Nacional de Saneamento (Planasa), ofereciam 'fundos' de urbanização na forma de crédito subsidiado. Foram criados vários órgãos em nível ministerial, com o Serviço Federal da Habitação e Urbanismo (Serfhau), de 1964, à frente para administrar os recursos alocados à atividade – os próprios planos eram financiados – e prestar assessoria às cidades menores, cujos governos locais não sabiam nem exatamente o que era um 'plano urbanístico' e muito menos tinham condições de conhecer os meandros entre os fundos disponíveis e os escritórios especializados que por eles faziam os planos." (DEÁK, SCHIFFER, 2004, p. 13).

Esse trecho destaca a importância do planejamento urbano como um conjunto de ações necessárias para ordenar as atividades urbanas, particularmente aquelas que não podem ser orientadas pelo mercado e, portanto, requerem a intervenção do

---

<sup>11</sup> DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. O processo de urbanização do Brasil. 1. Ed. reimp. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004. P. 13.

<sup>12</sup> IDEM, p. 12.

Estado. O governo tem desempenhado um papel fundamental na promoção do planejamento urbano, seja por meio da criação de leis que exigem planos de desenvolvimento urbano, seja por meio do fornecimento de recursos e financiamento para obras de infraestrutura nas cidades. Esse enfoque aborda a necessidade de orientação e assistência governamental para cidades de menor porte, que muitas vezes não possuem o conhecimento técnico necessário para elaborar planos urbanísticos e acessar os recursos disponíveis para essas finalidades.

Diante dessa situação, o Estado se viu compelido a assumir atividades urbanas que anteriormente eram delegadas à população, sem um planejamento adequado. Além disso, uma grande parcela dos imóveis encontrava-se em situação irregular devido à falta de documentação apropriada. Como enfatizado por Luiz Ribeiro em seu artigo publicado no jornal *Correio Braziliense*, "cerca de 50% dos imóveis no Brasil apresentam algum tipo de irregularidade, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, que inclui o portfólio de cidades-estado. Dos 60 milhões de domicílios urbanos do país, 30 milhões não possuem certificado"<sup>13</sup>.

Esses dados destacam a magnitude do desafio enfrentado no Brasil em relação à regularização fundiária e documentação de propriedades. O elevado número de imóveis irregulares aponta para a necessidade de medidas eficazes para corrigir essa situação, garantindo que a população tenha segurança quanto à sua posse e propriedade, bem como promovendo um planejamento urbano mais adequado e ordenado. A resolução dessas questões é fundamental para assegurar o desenvolvimento sustentável das cidades e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

Essa informalidade tem um impacto que vai muito além das pessoas em situação de vulnerabilidade social, atingindo toda a sociedade. Ela é causada por uma variedade de fatores desencadeantes e não se limita apenas à falta de recursos financeiros para arcar com os custos da regularização. Muitas vezes, os imóveis estão envoltos em circunstâncias que dificultam, se não impossibilitam, o registro adequado, como é o caso das urbanizações irregulares. Essa falta de regularização acarreta diversos problemas, incluindo:

---

<sup>13</sup> RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério. 2019. P. 2.

A informalidade abre caminho para a sonegação fiscal, resultando em perdas significativas para a União, estados e municípios, que deixam de arrecadar bilhões em tributos, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto de Renda (IR)<sup>14</sup>.

Essa disparidade na arrecadação de impostos persiste até hoje, uma vez que muitos imóveis não possuem matrículas adequadas e são transferidos informalmente. Isso resulta na não contribuição para os tributos estabelecidos por lei, o que prejudica os municípios onde esses imóveis estão localizados. Essa situação reflete como essas propriedades foram consolidadas em uma escala local, impactando não apenas a arrecadação de impostos, mas também a capacidade dos municípios de fornecer serviços públicos essenciais à população. Portanto, a regularização fundiária e a formalização de propriedades desempenham um papel crucial na busca por uma sociedade mais justa e equitativa.

Em geral, esses assentamentos urbanos se desenvolvem sem um planejamento adequado, o que resulta em condições irregulares e instáveis, carência de infraestrutura adequada e um alto grau de desigualdade em relação à habitação. Nesse contexto, Leite<sup>15</sup> enfatiza que:

Em sua maioria, as cidades apresentam características especiais em termos de desigualdade socioespacial, uma vez que a urbanização é um fenômeno em crescimento e excludente em escala global. A concentração de pessoas nas cidades está em constante aumento, e à medida que o tamanho dessas cidades cresce, a desigualdade socioespacial se torna mais intensa, desencadeando uma série de problemas relacionados.

Esse trecho destaca a realidade preocupante das cidades, onde o crescimento desordenado e a falta de planejamento urbano adequado levam a sérios desequilíbrios sociais e espaciais. À medida que as cidades se expandem, acentua-se a desigualdade, criando uma série de desafios que afetam a qualidade de vida das pessoas e a capacidade das cidades de proporcionar condições dignas de habitação.

---

<sup>14</sup> RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério. 2019. P. 4.

<sup>15</sup> LEITE, Marcos Esdras. Favelas em cidades medias: Algumas considerações. 2010, p. 163.

A regularização fundiária e o planejamento urbano eficaz desempenham um papel crucial na mitigação desses problemas e na promoção de cidades mais justas e equitativas.

### 1.3. PROPRIEDADE COMO DIREITO FUNDAMENTAL E DA FUNÇÃO SOCIAL

O direito à propriedade teve suas raízes na Idade Média, à medida que a sociedade começou a priorizar o direito à liberdade em detrimento do direito à propriedade. Nesse contexto, prevaleceu a ideia, à luz do pensamento da época, de que os indivíduos poderiam fazer o que desejassem com sua propriedade, com exceção dos casos expressamente proibidos pela lei<sup>16</sup>.

Essa mudança de ênfase, que enfatizava a liberdade individual em relação à propriedade, representou um marco na evolução do conceito de propriedade e seus direitos associados. Com o tempo, a legislação e a jurisprudência continuaram a moldar e refinar o direito à propriedade, considerando não apenas as liberdades individuais, mas também as responsabilidades e limitações que vêm com a posse de bens e terras. O direito à propriedade é um princípio fundamental do sistema legal em muitas sociedades modernas e desempenha um papel essencial na proteção dos interesses individuais e na organização da vida em sociedade.

Até a Revolução Francesa, a propriedade era amplamente vista sob uma perspectiva individualista, na qual o proprietário tinha pleno poder sobre seu imóvel, podendo fazer o que quisesse, muitas vezes baseando-se em sua vontade e caprichos. No entanto, a partir do século XX, o princípio da função social da propriedade começou a ganhar destaque. De acordo com Diniz e Santiago<sup>17</sup>:

A perspectiva solidarista acabou por encontrar espaço na ciência jurídica, defendendo a subordinação da propriedade aos interesses coletivos, com base na teoria do abuso de direito. Essa teoria estabelece que os poderes dos indivíduos possuem limites morais, dentro dos quais estão inseridos os poderes legais que os constituem.

---

<sup>16</sup> ALVES, José Carlos Moreira. Direito Romano. 1995.

<sup>17</sup> DINIZ, Maria H.; SANTIAGO, Mariana R. Função social e solidária da posse. 2023. p. 25

Esse desenvolvimento representou uma mudança significativa na forma como a propriedade era concebida, enfatizando a responsabilidade social do proprietário e a importância de se equilibrar os direitos individuais com os interesses coletivos. A ideia da função social da propriedade destaca que o uso da propriedade não deve prejudicar a coletividade e deve estar de acordo com princípios éticos e legais. Esse conceito é fundamental na evolução do direito de propriedade e na busca por um equilíbrio entre direitos individuais e bem-estar social.

A Revolução Francesa, que ocorreu no século XVIII, marcou um ponto de viragem na concepção de propriedade, expandindo seu significado para além da mera relação entre o proprietário e o imóvel. Foi nesse contexto que surgiu uma nova visão da propriedade, na qual esta passou a ser associada à utilidade social. Hironaka e Chinelato<sup>18</sup> explicam esse conceito:

Atualmente, não parece haver dúvidas de que a propriedade não é apenas uma função social, mas que, ao contrário, possui uma função social inerente a ela. Isso implica que o proprietário tem a obrigação de destinar seus bens para um fim social específico, contribuindo assim para a harmonização do uso da propriedade privada com o interesse social, sem, no entanto, recorrer à coletivização excessiva dos bens, característica de outro regime ou sistema político-econômico.

Essa mudança de paradigma reconhece a propriedade como um direito fundamental, mas também estabelece a responsabilidade do proprietário de usar sua propriedade de uma forma que beneficie a sociedade como um todo. Esse equilíbrio entre direitos individuais e interesse social é fundamental na evolução do conceito de propriedade e na busca por uma convivência justa e equitativa na sociedade moderna.

Essa mudança de foco, que passou a valorizar a pessoa em detrimento de sua propriedade, reflete a evolução do pensamento ao longo da história, desde o início da civilização até os dias atuais. Como destacam Diniz e Santiago:

Nos primórdios da civilização, a propriedade e a posse tinham uma função comunitária. Na era romana, assumiram um caráter individualista. Na Idade

---

<sup>18</sup> HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; CHINELATO, Silmara Juny de Abreu. Propriedade e posse: uma releitura dos ancestrais institutos. 2003.

Média, a ênfase recaiu sobre a questão das terras, com a prevalência do brocardo 'nulle terre sans seigneur', surgindo os feudos, que desapareceram com a Revolução Francesa de 1789. Nos dias de hoje, de acordo com a teoria da natureza humana, a posse e a propriedade são inerentes ao ser humano, sendo condições essenciais para sua existência. Isso ocorre devido ao instinto de conservação que leva o indivíduo a possuir ou adquirir bens para atender às suas necessidades físicas e morais. A propriedade desempenha uma função social e solidária significativa e presta serviços às sociedades civilizadas, justificados pela proteção legal de sua existência.

Essa análise histórica demonstra como a concepção de propriedade evoluiu ao longo do tempo, indo de uma função predominantemente comunitária para uma visão mais individualista, e, finalmente, para uma perspectiva que reconhece a propriedade como inerente à natureza humana, com uma função social e solidária relevante. A proteção jurídica da propriedade desempenha um papel crucial na garantia da existência e do bem-estar das sociedades civilizadas.

No contexto do ordenamento jurídico brasileiro, a questão da função social da propriedade começou a ser abordada a partir de 1946, conforme observam Tepedino e Schreiber<sup>19</sup>:

Foi somente com a Constituição de 1946, que resultou de uma postura intervencionista e assistencialista adotada pelo Estado brasileiro após os anos 30, que surgiu a preocupação em nossa legislação com a adaptação da propriedade ao interesse social. O artigo 147 daquela constituição tinha semelhanças com o da Constituição de Weimar: 'O uso da propriedade estará condicionado ao bem-estar social. A lei, observando o disposto no art. 141, § 16, poderá promover a justa distribuição da propriedade com igual oportunidade para todos'. Esse preceito foi repetido no texto constitucional de 1967, que também elevou a função social ao status de princípio da ordem econômica e social.

Essas constituições brasileiras refletem a evolução do pensamento jurídico e político do país, destacando a importância da função social da propriedade como um princípio fundamental para a ordem econômica e social. Esse marco legal estabeleceu

---

<sup>19</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. A garantia da propriedade no direito brasileiro. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano VI, nº 6 – Junho de 2005. P. 102-103.

a base para a regulamentação da propriedade em benefício do interesse coletivo e para a promoção da justa distribuição da propriedade, garantindo igualdade de oportunidades para todos os cidadãos.

Nesse contexto, torna-se evidente que a propriedade é um direito inerente ao ser humano, utilizado como uma condição para a sua própria existência. A propriedade não se restringe apenas ao aumento do capital do proprietário, mas exige também que cumpra uma função social adequada. Portanto, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o direito de propriedade e sua correspondente função social passaram a ser considerados direitos fundamentais. O artigo 5º, incisos XXII e XXIII, da Constituição estabelece:

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

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; [...]

Essa disposição constitucional reconhece o direito à propriedade, mas também estabelece a necessidade de que a propriedade cumpra sua função social, ou seja, que seja usada de maneira a beneficiar a coletividade e a promover o bem-estar social. A função social da propriedade é, portanto, um princípio fundamental no ordenamento jurídico brasileiro, garantindo um equilíbrio entre o direito individual de propriedade e o interesse coletivo.

Além disso, a Constituição Federal estabelece a função social da propriedade como um dos princípios da ordem econômica, conforme o artigo 170, inciso III:

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

Essa disposição legal condiciona o direito à propriedade a certas

responsabilidades e obrigações para com a comunidade na qual está inserida, não o configurando como um direito absoluto. Além disso, o artigo 186 da Constituição Federal estabelece requisitos para o cumprimento da função social da propriedade rural:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores

Dessa forma, a função social da propriedade implica o uso responsável dos recursos naturais, a observância das leis trabalhistas, e a promoção do bem-estar tanto dos proprietários quanto dos trabalhadores rurais, garantindo que a propriedade rural contribua para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da sociedade como um todo.

O dispositivo mencionado estabelece uma relação entre a finalidade econômica da propriedade e a manutenção de sua função social, ligada às finalidades sociais. Embora o direito à propriedade inclua o solo, subsolo e espaço aéreo dentro dos limites da propriedade, não é possível evitar a passagem de cabos de energia ou água, bem como servidões que sejam do interesse da sociedade como um todo, como disposto nos artigos 1.229 e 1.230 do Código Civil.

Assim, observa-se que o direito à propriedade é, em princípio, pleno, mas são impostas algumas restrições, visto que a sua função social torna-se mais relevante do que a mera acumulação de patrimônio. Nesse contexto, Coelho<sup>20</sup> corrobora essa ideia ao afirmar que: "A função social da propriedade é um conceito jurídico amplo, que justifica qualquer restrição aos direitos dos proprietários, exceto aquelas destinadas a privilegiar os interesses privados de outros proprietários."

---

<sup>20</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil: direito das coisas. vol. 4. 4. ed. São Paulo, Saraiva, 2012. p. 211.

Portanto, o direito à propriedade não é absoluto e deve estar em consonância com as necessidades da sociedade e o bem-estar público, garantindo que o uso da propriedade contribua para a realização de finalidades sociais e econômicas mais amplas.

Exatamente, os interesses sociais ganham primazia sobre os interesses privados. Portanto, todas as limitações legais devem ser respeitadas, levando em consideração as disposições constitucionais, bem como as legislações específicas, como o Código Florestal, a Lei de Proteção ao Meio Ambiente, a legislação de mineração, e até mesmo as limitações relacionadas ao direito de vizinhança.

Dessa forma, fica claro que a necessária interferência da função social sobre o direito de propriedade visa transformar a propriedade em um instrumento fundamental para todos os envolvidos nesse contexto, sempre observando as disposições legais. Essa abordagem permite que o direito à propriedade cumpra seu papel em prol da sociedade, contribuindo para um desenvolvimento equilibrado e sustentável.

## 2. O INSTITUTO DA ADJUDICAÇÃO

### 2.1. CONCEITO DE ADJUDICAÇÃO

A adjudicação é um procedimento pelo qual a propriedade de um bem é transferida de uma pessoa para outra com base em uma decisão judicial. Esse processo ocorre em diferentes contextos jurídicos e é fundamental para garantir a efetivação de direitos em situações específicas.

O Judiciário, como parte integrante do sistema jurídico, desempenha um papel crucial no processo de execução. Conforme destacado por Antônio Houaiss<sup>21</sup>, a jurisprudência é o ato judicial que confere a alguém a posse e propriedade de determinados bens ou mesmo atribui a questão decidida ao juiz. A palavra “adjudicação” tem origem no latim *adjudicatio*, e segundo Ricardo Oliveira Pessoa de Souza, refere-se a uma ação que concede algo conforme a sentença proferida, ou seja, um julgamento.

Além disso, o instituto da adjudicação foi incorporado ao processo executivo pela lei nº 11.382/2006, que trouxe importantes alterações à codificação do Processo Civil de 1973. Essas mudanças privilegiam as formas de liquidação de crédito no despacho. Com a chegada do novo Código de Processo Civil em 2015, a sentença foi acatada pelo artigo 825, inciso I, tornando-se uma das possibilidades para desapropriação do imóvel. Além disso, o artigo 876 da codificação de processo Civil de 2015 especifica o procedimento relativo à execução de bens apreendidos.

Outrora, no contexto imobiliário, esse instituto é frequentemente invocado. Ele é considerado “o procedimento utilizado para regularizar o registro de um imóvel para o qual se tem o direito real adquirido, mas não possui a documentação exigida em lei” . Em outras palavras, trata-se do ato de transferir a propriedade de um bem a outra pessoa quando esse bem é objeto de promessa de compra e venda, e a parte adversa se recusa a fornecer o título principal, conforme previsto no artigo 1.418 do Código Civil.

Esse processo é fundamental para garantir a segurança jurídica nas transações

---

<sup>21</sup> HOUAISS, Antônio. Dicionário Houaiss da língua portuguesa. Rio de Janeiro: Objetiva, 2004. p. 86

imobiliárias e assegurar que os direitos reais sobre o imóvel sejam devidamente reconhecidos e documentados. Afinal, ter a posse do bem é importante, mas ter a documentação legal que comprove esse direito é essencial para evitar futuros problemas.

A adjudicação é um procedimento jurídico que frequentemente suscita debates em relação à sua definição precisa. Ela está presente em diversos ramos do direito, como o imobiliário, administrativo e sucessório. Segundo Santos<sup>22</sup>:

A adjudicação é um ato executório, um ato processual de índole coativa, por meio do qual o Estado, no exercício de sua função jurisdicional, e para realização da sanção formulada no título executivo, transfere ao exequente, ou outro credor, para satisfação e extinção do seu crédito, bens do devedor.

Em resumo, a adjudicação é um mecanismo pelo qual o Estado garante a transferência de bens do devedor para o credor como parte do cumprimento de uma decisão judicial. Essa transferência visa satisfazer e extinguir a dívida pendente.

A adjudicação, outrora restrita à esfera estatal, expandiu seus horizontes. Agora, além do âmbito judicial, ela também encontra espaço na esfera extrajudicial. Essa inovação foi introduzida pela Lei nº 14.382/2022, mais precisamente pelo artigo 216-B, que merecerá atenção especial neste trabalho.

Em sua essência, a adjudicação é um processo pelo qual o objeto da disputa é transferido, concedido ou atribuído ao seu legítimo titular. Sua definição pode variar conforme o contexto factual em que se insere. Segundo Câmara<sup>23</sup>, a adjudicação possui uma natureza jurídica híbrida e complexa. Ela não se confunde nem se assemelha, do ponto de vista jurídico, à *datio in soluto*. Afinal, nem sempre a adjudicação assume a forma de pagamento.

Com essa base conceitual estabelecida, adentramos agora na discussão dos diferentes tipos de adjudicação. O processo extrajudicial oferece uma alternativa ao sistema legal tradicional. Nesse contexto, um notário pode transferir a propriedade de um imóvel diretamente ao comprador, garantindo assim o exercício dos seus direitos.

---

<sup>22</sup> SANTOS, Moacyr Amaral. Primeiras linhas de direito processual civil. 17. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 348

<sup>23</sup> CÂMARA, Helder Moroni. Adjudicação. 2018.

A obrigatoriedade desse acordo extrajudicial está prevista na Lei nº 11.977/2009, que trata do programa Minha Moradia Minha Vida e outras medidas relacionadas à regularização fundiária. O artigo 38 dessa lei estabelece que o comprador de um imóvel beneficiário do programa tem o direito de celebrar um contrato definitivo de compra e venda ou uma promessa de venda diretamente com o incorporador ou seus sucessores.

Além disso, o parágrafo único desse artigo especifica que o contrato definitivo ou a promessa de compra e venda podem ser formalizados por meio de uma escritura pública, que será registrada no cartório de registro de imóveis competente. Esse registro serve como ato de transmissão da propriedade.

Para efetivar essa decisão extrajudicial obrigatória, o comprador deve apresentar ao notário os seguintes documentos:

- I. Um acordo ou contrato preliminar para a compra e venda do imóvel.
- II. A confirmação do pagamento das taxas de propriedade.
- III. Uma certidão de quitação dos impostos trabalhistas e dívidas sociais pelo vendedor.
- IV. A certidão de propriedade do imóvel.

Dessa forma, o processo extrajudicial oferece uma maneira eficiente e direta para os compradores garantirem seus direitos em relação à aquisição de imóveis.

No contexto de uma execução extrajudicial, o notário solicita à vendedora que compareça ao cartório dentro do prazo de 30 dias para assinar a escritura de fechamento. Caso ela não compareça ou se recuse a subscrever, o tabelião elaborará uma escritura pública de julgamento compulsório, que servirá como documento de título para registrar o imóvel em nome do comprador.

As vantagens desse procedimento extrajudicial são notáveis, entre elas, a execução extrajudicial é mais ágil do que as decisões judiciais, pois reduz a burocracia e a intervenção dos juízes. O processo é mais simples e direto, evitando trâmites complexos e os custos são menores, pois não há necessidade de despesas judiciais significativas.

Essa alternativa está disponível não apenas para beneficiários do programa Minha Moradia Minha Vida, mas também para compradores em situações semelhantes. Portanto, é uma opção eficiente para garantir os direitos dos adquirentes

de imóveis.

## 2.2. REQUISITOS ORDINÁRIOS E EXTRAORDINÁRIOS

O artigo 876 estabelece importantes diretrizes relacionadas à alienação de bens em processos judiciais. Ele estabelece que o credor (ou outras partes com direito a retribuição) pode oferecer um preço não inferior ao valor avaliado para os bens. No entanto, é importante ressaltar que essa regra não é absoluta, e existem situações em que o preço pode ser diferente do estimado.

Caso o valor dos bens ultrapasse o montante da execução (*quantum exequatur*), o requerente deve depositar imediatamente a diferença judicialmente, à disposição do réu (§ 4º, inciso I). Se mais de uma pessoa tiver direito à proposta vencedora, as disposições legais permitem que as partes interessadas concorram para realizar a proposta.

No entanto, o § 7 estabelece que, se você deseja outorgar uma quota ou ações em uma empresa não listada, é necessário informar a empresa antes da concessão para que outros sócios possam exercer seus direitos de penhor.

Em resumo, o artigo 876 regula a alienação de bens de forma criteriosa, considerando diversos aspectos legais e práticos. É fundamental compreender essas regras ao lidar com processos judiciais envolvendo a venda de ativos.

O artigo 877 estabelece um marco crucial no processo judicial: a completação da sentença. Quando uma sentença é considerada perfeita e cumprida, ela passa a produzir efeitos no mundo jurídico. Mas como exatamente isso acontece? A sentença deve ser formalizada por meio da redação adequada. O juiz, o árbitro, o secretário ou o chefe da secretaria são responsáveis por esse processo. A assinatura dessas autoridades confirma a validade da sentença. Além disso, se o executado estiver presente, sua assinatura também é necessária.

Curiosamente, a assinatura do arguido é facultativa nesse contexto. Ou seja, ele pode optar por não assinar o documento. Uma vez que a declaração de adjudicação é subscrita, ela é considerada completa e entra em vigor.

No entanto, os dispositivos legais específicos não são mencionados no texto original. É importante ressaltar que a existência de procedimentos de execução e apreensão é um requisito fundamental em qualquer processo judicial. Sem

essas circunstâncias, não podemos falar adequadamente sobre processos judiciais.

O artigo 847 estabelece que o réu tem um prazo de dez dias após a notificação do arresto ao empregador para requerer a reposição dos bens. Cumprir esse prazo é essencial para garantir que o processo siga seu curso de maneira justa e eficaz.

Em resumo, a interseção entre redação, assinatura, dispositivos legais e procedimentos é fundamental para o funcionamento adequado do sistema jurídico. A justiça depende desses detalhes minuciosos que moldam nosso mundo legal.

No contexto do processo de execução, é essencial considerar a notificação da sentença e sua relação com os credores. Especificamente, destacaremos a figura do locador direto e do credor com garantia real ou penhora previamente registrada.

O artigo § 889 do Código Civil estabelece requisitos para o título de crédito. De acordo com esse dispositivo, o título deve conter a data de emissão, a indicação precisa dos direitos que confere e a assinatura do emitente. Além disso, se o título não indicar um vencimento específico, considera-se que ele é à vista. O lugar de emissão e pagamento, quando não indicado no título, é o domicílio do emitente.

No entanto, em relação à obrigação de notificação da sentença com dez dias de antecedência, algumas considerações adicionais se aplicam:

I. Pedido de Arbitragem por Credor Hipotecário: Quando um credor hipotecário apresenta um pedido de arbitragem relacionado ao imóvel, a preferência desse credor prevalece sobre a dos demais credores. Mesmo que outros credores tenham penhor anterior sobre o imóvel, essa preferência é assegurada. Nesse cenário, a notificação da sentença não é necessária para comparecer.

II. Imóvel com Penhora Apenas em Favor do Licitante Vencedor: Se o imóvel possui penhora apenas em favor do licitante vencedor (por absoluta inutilidade ou desinteresse), também não é necessário citar essa parte para comparecer. Essa exceção se aplica mesmo nos casos em que há decisões relacionadas à participação de empresas.

Em resumo, a notificação da sentença deve ser observada com cuidado no contexto das garantias reais e penhoras. As nuances legais podem variar dependendo das circunstâncias específicas do caso.

Finalmente, compreendemos que há uma condição final para que a atribuição seja realizada, conforme estipulado no art. 916 do CPC/2015. Este artigo estabelece

que o devedor, dentro do prazo para apresentação de embargos, se reconhecer explicitamente a liquidez, a certeza e a exigibilidade do *quantum do exequatur* e depositar o equivalente a 30% do valor em execução, poderá solicitar o pagamento parcelado do saldo remanescente em até seis parcelas mensais.

Embora o § 1º do referido dispositivo legal indique que o juiz “poderá” atender ao pedido do arguido, não acreditamos que este dispositivo seja uma mera possibilidade de o juiz atender a tal pedido. Consideramos que, após cumprir as condições estabelecidas pelo título do dispositivo legal em questão, o juiz não terá outra opção senão atender ao pedido de pagamento parcial da dívida executada. Isso ocorre porque o cumprimento das condições estipuladas pelo devedor demonstra sua boa fé e disposição para liquidar a dívida, o que deve ser levado em consideração pelo juiz ao tomar sua decisão. Portanto, na prática, acreditamos que o termo “poderá” neste contexto tem mais um caráter mandatório do que discricionário.

Assim, a menos que o prazo para solicitação do parcelamento tenha sido ultrapassado conforme estipulado, a premiação não pode ser concluída de acordo com a Resolução 916 do CPC/2015. No entanto, durante este intervalo, ainda é possível reivindicar.

A legislação vigente estabelece uma variedade de requisitos. Dependendo da natureza e das circunstâncias reais, esses requisitos podem determinar a validade de uma sentença arbitral. Optamos por classificar esses requisitos em duas categorias distintas: requisitos ordinários e extraordinários.

Os requisitos ordinários geralmente precisam ser atendidos para que a sentença seja executada a favor de uma das partes legítimas. Por outro lado, os requisitos extraordinários só se aplicam em situações específicas, quando a situação realmente exige. Portanto, é essencial entender e cumprir esses requisitos para garantir a validade e a execução de uma sentença arbitral.

Os elementos comuns a todas as formas de arbitragem incluem: (i) a imposição de uma medida coercitiva; (ii) a apreensão dos bens a serem concedidos; (iii) a apresentação de um pedido de cessão (que em certos casos pode ser baseado em um valor inferior ao do bem a ser cedido); (iv) o término do prazo de dez dias, conforme o art. 847 do CPC/2015, para que o devedor possa expressar se deseja ou não devolver os bens penhorados; (v) o fim do prazo mencionado no art. 916 do

CPC/2015, sobre a possibilidade do réu solicitar o parcelamento da dívida e (vi) a elaboração do relatório arbitral, que deve ser assinado pelo juiz, pelo árbitro e pelo escrivão (e possivelmente pelo devedor).

No entanto, consideramos que existem requisitos extraordinários, ou seja, aqueles que, dependendo da situação, podem ou não ser pré-requisitos para a adjudicação. Estes incluem: (i) a avaliação do bem penhorado (pois, de acordo com o art. 871 do CPC/2015, a avaliação pode ser dispensada em certos casos); (ii) a oferta de um preço não inferior ao da avaliação/estimação/cotação do bem se pretende adjudicar - analisaremos essa questão mais adiante, quando discutirmos o valor para adjudicar; (iii) o depósito da diferença entre o quantum exequatur e o valor do bem que será adjudicado, caso este último seja maior; (iv) a realização prévia de um leilão, caso haja mais de um interessado em adjudicar; (v) a prévia notificação da sociedade, para os fins do § 7º do art. 876 do CPC/2015, na hipótese de se pretender adjudicar quotas ou ações; e (vi) a notificação do senhorio direto, do credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam parte na execução, com antecedência mínima de dez dias.

## 2.3. MODALIDADES DE ADJUDICAÇÃO

### 2.3.1 Remunerações stricto sensu (satisfatórias), recompensas de vendas e recompensas de resgate

Ao avaliar os bens penhorados, o titular legítimo pode receber o pagamento em seu favor, seja por meio de uma satisfação total ou parcial do crédito solicitado judicialmente. Isso, no entanto, dependerá da relação direta entre o valor dos bens concedidos e o *montante do exequatur*.

Se o bem adjudicado tiver um valor igual ou superior ao valor da dívida, o titular legítimo obterá a satisfação total do *beatum*. Vale ressaltar que, nos casos em que o bem tem um valor superior ao da dívida, a parte legítima deve depositar a diferença em juízo para que o imóvel seja totalmente adjudicado<sup>24</sup>.

Por outro lado, se o bem adjudicado tiver um valor inferior ao da dívida, o árbitro

---

<sup>24</sup> CAMPILHO, Gil Teles Meneses de Moraes. Incumprimento do contrato de mútuo para aquisição de habitação e adjudicação do imóvel hipotecado por valor inferior ao da dívida exequenda. 2011. Tese de Doutorado.

obterá apenas uma satisfação parcial. Nesse caso, ele não precisará depositar qualquer quantia em juízo e a execução do saldo remanescente devido continuará.

Em ambos os casos, a parte legítima obtém satisfação, ou seja, recebe o bem adjudicado como forma de pagamento. Em ambas as situações, observamos que a adjudicação se apresenta em sua forma jurídica completa e híbrida, independentemente do ato de desapropriação e da forma de pagamento em favor do legítimo. O legítimo pode ou não apresentar qualquer divergência perante os tribunais. Por isso, em nossa opinião, essa modalidade se caracteriza como um julgamento no sentido estrito ou satisfatório.

No entanto, existem outros casos em que a pessoa jurídica, apesar de ser credora do devedor, recebe o bem penhorado de tal maneira que não obtém satisfação em relação ao seu crédito<sup>25</sup>. Isso ocorre nos casos de falência entre credores. Para julgar os bens penhorados, o árbitro deve depositar judicialmente o valor total do bem. Em alguns casos, pode haver competição pela alocação entre credores que tenham apreendido o mesmo bem. Nesse caso, aquele que apreender primeiro terá preferência para receber o produto da desapropriação.

Embora haja uma preferência por um produto de recompensa, é importante lembrar que todos os credores que consideram o ativo têm o direito de atribuí-lo. No caso de o bem ser concedido pelo credor com penhor de “segundo grau”, será necessário depositar em juízo o valor pelo qual o bem foi avaliado, pois o credor com penhor de “primeiro grau” terá direito a esse valor.

O árbitro, neste cenário, tem a obrigação de depositar valores em juízo quando há competição entre os credores. Isso leva a duas possibilidades para definir o tipo de arbitragem: se o imóvel for concedido por um valor menor ou igual ao crédito devido pelo credor com penhor de “primeiro grau”, o árbitro (que neste exemplo tem apenas um penhor de “segundo grau”) não obterá qualquer satisfação em relação ao seu crédito. Ele terá que depositar em juízo quantias que serão utilizadas apenas pelo outro credor.

Portanto, mesmo que haja uma sentença a favor do credor com penhor “secundário”, ao conceder o bem de maneira muito semelhante a uma venda, ele não

---

<sup>25</sup> SILVEIRA NETO, Adilio Luiz da. Penhora em créditos do executado perseguidos em juízo. Direito Processual Civil-Unisul Virtual, 2017.

recebe a seu favor, mesmo que parcialmente. Isso não deve ser confundido com uma venda real. A adjudicação é um processo legal e estruturado para garantir que todos os credores recebam o que lhes é devido.

O juiz, atuando como credor garantido de “segundo grau”, tem o direito exclusivo de penhorar bens na forma de uma sentença, mediante o pagamento de uma contraprestação. Isso determina o tipo de consideração nas vendas.

No entanto, se o bem tiver um valor maior do que o crédito devido pelo credor privilegiado (aquele com penhor de “primeiro grau”), o árbitro depositará em juízo as quantias que serão atribuídas ao referido credor privilegiado<sup>26</sup>. Posteriormente, o árbitro pode obter satisfação, pelo menos parcialmente. Isso ocorre porque o bem concedido pode remunerar integralmente o credor privilegiado e, pelo menos parcialmente, ao árbitro (o credor “de segundo grau”). Nesse caso, ele enfrentará uma decisão em sentido estrito (satisfatória), pois o pagamento, mesmo que parcial, também será feito em favor do cocontratante.

Também é possível identificar um terceiro tipo de arbitragem, que só pode ser realizada por partes legítimas específicas. Essas partes, ao optarem pela arbitragem, não buscam a satisfação do crédito, mas sim a liberação ou resgate dos bens apreendidos. Esta situação ocorre quando a arbitragem é realizada em favor de familiares, colegas ou amigos próximos do réu, o que chamamos de arbitragem por entrega.

Os familiares do réu e seus sócios têm o direito de decidir sobre os bens penhorados em caso de penhora dos interesses de uma empresa. No entanto, ao tomar essa decisão, eles não receberão nenhuma satisfação de crédito. Isso ocorre apesar de seus direitos no processo judicial não resultarem de relações de crédito e dívida. A arbitragem por entrega é uma forma de proteger os interesses pessoais e empresariais sem necessariamente resolver uma dívida.

Nestas situações, os magistrados (sejam eles familiares, cônjuges ou conviventes) agem com o objetivo de liberar e preservar o bem autuado, que passa a ser propriedade dos indivíduos que detêm o direito de avaliação (familiares, cônjuges ou conviventes) após a concessão de qualquer forma de satisfação ou compensação

---

<sup>26</sup> DE LIMA, Cláudia Cristina Aguiar. O Princípio da par Conditio Creditorum e as Suas Exceções: Os Créditos Garantidos e Privilegiados em Particular. Tese de Doutorado. Universidade do Minho (Portugal). 2017.

em seu favor. Este processo evidencia a existência de um tipo de julgamento caracterizado por uma notável liberdade, ao qual optamos por denominar de absolvição.

## 2.4. ADJUDICAÇÃO DIRETA OU INDIRETA

Com base no analisado até aqui, podemos compreender o processo de adjudicação em dois cenários distintos: direto e indireto. No cenário direto, a decisão judicial é executada antes de qualquer outra forma de desapropriação, como leilão público, venda privada ou direito de uso. Quando essas medidas não são aplicadas, a decisão judicial sobre os bens confiscados é solicitada e executada, resultando em uma adjudicação direta.

Por outro lado, no cenário indireto, a adjudicação ocorre após a aplicação de outros métodos de desapropriação, mas antes da assinatura da carta de leilão. Isso significa que a adjudicação é realizada de forma indireta, em uma data posterior a outras medidas de desapropriação que ainda não foram concluídas. Após a conclusão da adjudicação e a assinatura dos documentos relevantes, a apropriação por outros meios não é mais possível, tornando a adjudicação considerada "perfeita e completa com a elaboração e assinatura da ata", conforme estipulado no art. 877 do CPC/1973.

### 2.4.1. Contencioso Individual e Coletivo

De acordo com a legislação brasileira, não existe um dispositivo legal que autorize expressamente a realização de ações coletivas. Além disso, para casos semelhantes ao que estamos analisando, não há uma previsão regulamentar expressa. No entanto, é importante destacar que as disposições dos artigos 140 do CPC/2015 e 4º da lei que introduz as normas do direito brasileiro podem ser aplicadas.

Os princípios gerais de direito, que são regras estabelecidas na jurisprudência e podem ser usados para resolver conflitos, também desempenham um papel importante. Eles incluem o direito comparado, que envolve a análise de sistemas legais estrangeiros. Portanto, para resolver essa questão, é necessário recorrer ao direito estrangeiro, como indicado no artigo do Partido Comunista Italiano nº 505, que

sugere que a legislação brasileira deveria permitir o contencioso coletivo.

### **3. TIPOS DE ADJUDICAÇÃO**

Conforme discutido anteriormente, é importante observar que as decisões

judiciais podem variar consideravelmente, dependendo do contexto fático em que estão inseridas. Esse princípio é especialmente relevante quando se trata de diferentes ramos do direito, como o direito imobiliário, administrativo e sucessório. No entanto, a arbitragem continua a ser um mecanismo eficaz para alcançar os objetivos desejados, independentemente do campo jurídico em que é aplicada.

Nesse sentido, é fundamental esclarecer como o acórdão se manifesta em cada uma dessas áreas. Será apresentada uma análise da sua definição e aplicabilidade no contexto do direito imobiliário, administrativo e sucessório. Isso permitirá uma compreensão mais abrangente de como a arbitragem desempenha um papel crucial em diferentes ramos do direito, contribuindo para a resolução de disputas e a busca pelo resultado desejado<sup>27</sup>.

É fundamental notar que, apesar das considerações anteriores sobre a arbitragem como o ato de comprometer-se a entregar um bem a outra parte, o termo adquire um significado completamente distinto no contexto do direito administrativo. No âmbito do direito da administração pública, de acordo com o Tribunal de Contas "a adjudicação" refere-se a uma etapa específica do procedimento licitatório<sup>28</sup>. Nesse estágio, o objeto da licitação é oficialmente atribuído ao proponente vencedor, marcando um ponto crucial no processo de aquisição pública. Portanto, é importante reconhecer que o termo "adjudicação" adquire uma conotação diferente e específica quando aplicado no âmbito do direito administrativo.

Neste cenário, ao término da fase competitiva, a homologação e a premiação devem ocorrer simultaneamente, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo artigo 71, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, que estipula o seguinte:

Após a conclusão das fases de decisão e habilitação, e uma vez encerrados os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que terá a prerrogativa de:

[...]

IV - adjudicar o objeto e aprovar a chamada.

Isso implica que a aprovação é o estágio em que todas as etapas do processo

---

<sup>27</sup> FACHINI, Tiago. Adjudicação no Novo CPC: regras gerais e o que mudou. 2020.

<sup>28</sup> DE AMORIM, Victor Aguiar Jardim. Licitações e contratos administrativos: teoria e jurisprudência. Senado Federal, 2017.

de licitação são revisadas, e os itens leiloados são oficialmente atribuídos aos licitantes vencedores. Em seguida, esses vencedores podem ser convidados a formalizar o contrato correspondente. Esse procedimento assegura que a licitação seja conduzida de acordo com a regulamentação estabelecida, garantindo a entrega dos itens aos respectivos vencedores<sup>29</sup>.

Conforme definido por Nohara<sup>30</sup>, a adjudicação é a etapa final do processo licitatório conduzido pelo mesmo órgão que processou a homologação. Após a conclusão desta fase, a administração notificará o licitante vencedor para a assinatura do contrato, devendo essa ação ser realizada dentro do prazo de 60 dias a partir da data de apresentação das propostas. É importante salientar que, caso o interessado não responda à convocação no período determinado, ele perderá o direito ao contrato e estará sujeito às penalidades previstas no artigo 87 da Lei nº 8.666.

É essencial destacar que a adjudicação do objeto não garante automaticamente ao licitante vencedor o direito de executar ou fornecer o que foi licitado. A efetiva execução ou fornecimento ocorrerá somente após a assinatura do contrato, conforme estipulado no edital, assegurando a execução correta e o cumprimento dos termos do acordo.

A adjudicação confere ao licitante vencedor direitos subjetivos que não podem ser transferidos a outros participantes do processo. É importante ressaltar que a adjudicação não cria obrigação contratual para a administração e, portanto, não pode ser considerada como o início do prazo de eficácia do contrato, que ainda não foi formalizado.

Em termos de Direito Administrativo, a adjudicação desempenha o papel de reconhecer o leilão do objeto da licitação e a conformidade dos pré-requisitos de habilitação por parte do vencedor<sup>31</sup>. Esse reconhecimento é crucial para que a autoridade competente possa encerrar o processo de licitação e dar continuidade aos procedimentos contratuais necessários, estabelecendo as bases para a celebração do contrato entre as partes envolvidas.

No que diz respeito ao procedimento de adjudicação, é fundamental

---

<sup>29</sup> FACHINI, Tiago. Adjudicação no Novo CPC: regras gerais e o que mudou. 2020.

<sup>30</sup> NOHARA, Irene. Adjudicação. Irene Nohara – Direito Administrativo, 2011.

<sup>31</sup> MONTANHA, Pedro de Barros. Licitações e contratos: eficiência e efetividade das licitações por meio do pregão eletrônico realizadas nas organizações militares. 2020.

compreender que se trata de um ato administrativo distinto da assinatura do contrato. A adjudicação deve ser condicionada às situações previstas no artigo 71 da Lei nº 14.133/2021, o que significa que seu uso só deve ocorrer quando as possibilidades de revogação, cancelamento do evento ou correção de irregularidades tenham sido esgotadas. Nesse contexto, é importante garantir a aplicação do contraditório e da ampla defesa, reservados aos interessados e participantes, conforme mencionado por Affonso<sup>32</sup>.

Ao discutir o resultado de uma sentença arbitral, vale ressaltar que a parte vencedora obtém direitos exclusivos para celebrar contratos relacionados aos bens em questão. Isso implica que o vencedor estará vinculado a todos os termos do edital e das declarações que acompanham a proposta, assegurando a conformidade com as disposições estabelecidas no processo de licitação ou arbitragem.

Além disso, uma vez convocado para assinar o contrato, o contratante tem a obrigação de executá-lo, sob pena de perder o direito de contratar e ficar sujeito às sanções previstas no artigo 90 da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece:

Art. 90. A Administração convocará periodicamente o licitante vencedor para assinar as condições do contrato ou aceitar ou retirar o instrumento equivalente, no prazo e nas condições estabelecidas no edital, sob pena de perda do direito de contratar, sem prejuízo das sanções previstas nesta lei.

Com base no exposto, é evidente que, no âmbito do direito administrativo, a arbitragem assume um significado completamente distinto daquele apresentado anteriormente nesta investigação. Nesse contexto, a arbitragem está relacionada ao encerramento de um processo licitatório. Portanto, nas leis nº 8.666/93 e 14.133/2021, o termo possui um uso específico, vinculado ao campo das licitações.

### 3.1. JULGAMENTO DE ACORDO COM A LEI SUCESSÓRIA

A adjudicação é um conceito distinto que não deve ser confundido com a

---

<sup>32</sup>AFFONSO, Lucas. **O procedimento de adjudicação e de homologação: lei e jurisprudência.** Schiefler Advocacia, 2023.

revisão judicial. No contexto do direito sucessório, a adjudicação desempenha um papel crucial. Quando uma pessoa falece, é necessário realizar um inventário para garantir que a herança seja distribuída de maneira adequada entre os herdeiros<sup>33</sup>.

No entanto, existem muitos casos em que há apenas um herdeiro. Nesses casos, as partes têm a liberdade de escolher opções mais simples, como a adjudicação. No direito sucessório, a adjudicação é uma distribuição a uma pessoa (neste caso, um herdeiro) ou se outra pessoa optar por renunciar expressamente à sua parte dos bens resultantes da herança através de um processo de inventário judicial ou processos extrajudiciais.

Portanto, a adjudicação é uma ferramenta valiosa no direito sucessório, permitindo uma distribuição eficiente e justa da herança. É importante lembrar que cada caso é único e pode exigir diferentes abordagens legais. Portanto, é sempre recomendável buscar o conselho de um profissional legal qualificado ao lidar com questões de direito sucessório.

Assim, se houver apenas um herdeiro, o inventário é um processo relativamente simples que não afeta significativamente a resolução da situação patrimonial. No entanto, se existirem vários herdeiros, será necessário renunciar aos direitos sobre a propriedade para que ela possa ser transferida para um herdeiro ou inquilino. Um exemplo clássico de adjudicação no direito sucessório ocorre quando todos os herdeiros renunciam aos seus direitos em uma parte. A transferência é efetuada através da Carta de Adjudicação, que deve conter as informações necessárias para o registro ou tradição e a subsequente efetivação da transferência<sup>34</sup>.

Em relação à carta de premiação, é primordial assegurar que não existem outros herdeiros legais. Isso pode ser feito através de documentos como certidões de óbito de irmãos ou filhos do falecido, ou por meio de um termo de responsabilidade assinado por outro herdeiro. Ademais, é imprescindível que o único herdeiro reconhecido manifeste explicitamente o desejo de receber a herança.

Para facilitar a distribuição dos bens da herança, é necessário comprovar a ausência de outros herdeiros ou obter uma declaração expressa dos demais titulares

---

<sup>33</sup> BRITO, Nathália Martins de. A USUCAPIÃO EM HERANÇA FAMILIAR: a possibilidade jurídica de herdeiros usucapirem bens imóveis do acervo hereditário. 2021.

<sup>34</sup> BRITO, Nathália Martins de. A USUCAPIÃO EM HERANÇA FAMILIAR: a possibilidade jurídica de herdeiros usucapirem bens imóveis do acervo hereditário. 2021.

de direitos sobre a herança, na qual renunciam à sua parte do valor da herança. A concordância do árbitro é necessária para o recebimento da totalidade do patrimônio, bem como a quitação dos tributos e obrigações fiscais pertinentes.

O direito imobiliário, em sua essência mais tradicional, envolve um processo de aquisição de imóveis que concede ao comprador em potencial a posse e propriedade de um bem específico. Isso pode ser realizado tanto por meio de procedimentos judiciais quanto extrajudiciais<sup>35</sup>.

Esse processo é comumente observado na execução de dívidas, divórcio ou divisão de bens, e acusações de exploração. Em tais situações, uma ordem judicial é empregada para transferir a propriedade integral de um imóvel ao juiz. Isso pode ocorrer como forma de pagamento de uma dívida, para simplesmente transferir a propriedade ou até mesmo para consolidar a titularidade do bem que foi utilizado por um determinado período de tempo com o consentimento do proprietário original.

Portanto, a jurisprudência em direito imobiliário desempenha um papel crucial na regulação da posse e propriedade de imóveis, garantindo que os direitos e deveres dos envolvidos sejam respeitados durante todo o processo. É uma ferramenta essencial para manter a ordem e a justiça no setor imobiliário<sup>36</sup>.

A formalização da posse de imóveis e a sua titularidade são processos que exigem a inscrição no registro imobiliário competente. Este passo é crucial não só para a formalização, mas também para o reconhecimento por terceiros. Assim, qualquer indivíduo que deseje reivindicar a propriedade de um imóvel deve fazê-lo através de um procedimento judicial ou extrajudicial que resulte no registro do imóvel, adquirindo assim o título de propriedade.

O registro ou documento de registro é um documento oficial que comprova a titularidade. Existem duas formas de obter este documento: derivado e original. A posse do imóvel confere ao proprietário direitos complexos, como o uso, exploração, usufruto, disposição e reivindicação do imóvel<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> ACCIOLY, Rafael Nascimento. A alienação fiduciária de imóveis em garantia: contexto histórico e os obstáculos da sua utilização fora do sistema financeiro de aquisição de imóvel. Tese de Doutorado. 2022.

<sup>36</sup> ACCIOLY, Rafael Nascimento. A alienação fiduciária de imóveis em garantia: contexto histórico e os obstáculos da sua utilização fora do sistema financeiro de aquisição de imóvel. Tese de Doutorado. 2022.

<sup>37</sup> MINGAS, Marta Rodrigues. A usucapião de imóveis urbanos: doutrina e legislação atuais. 2022. Dissertação de Mestrado.

Atualmente, estamos presenciando uma mudança significativa nos procedimentos que antes eram restritos ao âmbito jurisdicional. Paralelamente, há um aumento das competências e uma modernização do sistema notarial para permitir a adjudicação de bens sem a necessidade de uma decisão judicial. Isso resulta em uma regularização patrimonial mais rápida.

### 3.2. JULGAMENTO DE ACORDO COM O DIREITO IMOBILIÁRIO

A jurisprudência em direito imobiliário é um conceito clássico que se refere à aquisição de imóveis concedendo ao comprador potencial a posse e propriedade de um bem específico. Este processo pode ser realizado tanto por meio de procedimentos judiciais quanto extrajudiciais<sup>38</sup>.

Frequentemente, este processo é aplicado na execução de dívidas, divórcio, divisão de bens e acusações de exploração. Em tais casos, uma ordem judicial é utilizada para transferir a propriedade integral de um imóvel ao juiz. Isso pode ocorrer como forma de pagamento de uma dívida, para simplesmente transferir a propriedade ou para consolidar a titularidade do bem que foi utilizado por um determinado período de tempo com o consentimento do proprietário original.

É importante ressaltar que a jurisprudência em direito imobiliário é um campo complexo que requer conhecimento especializado para garantir que todos os procedimentos sejam seguidos corretamente e que os direitos de todas as partes envolvidas sejam respeitados<sup>39</sup>.

A formalização da posse de imóveis e a sua titularidade são processos que exigem a inscrição no registo imobiliário competente. Este passo é crucial não só para a formalização, mas também para o reconhecimento por terceiros. Assim, qualquer indivíduo que deseje reivindicar a propriedade de um imóvel deve fazê-lo através de um procedimento judicial ou extrajudicial que resulte no registo do imóvel, adquirindo assim o título de propriedade.

O registo ou documento de registo é um documento oficial que comprova a

---

<sup>38</sup> PESSOA, Renè Freire dos Santos. Usucapião extrajudicial: aspectos procedimentais e hipóteses práticas de aplicação. 2017.

<sup>39</sup>PESSOA, Renè Freire dos Santos. Usucapião extrajudicial: aspectos procedimentais e hipóteses práticas de aplicação. 2017.

titularidade. Existem duas formas de obter este documento: derivado e original. A posse do imóvel confere ao proprietário direitos complexos, como o uso, exploração, usufruto, disposição e reivindicação do imóvel.

Atualmente, estamos presenciando uma mudança significativa nos procedimentos que antes eram restritos ao âmbito jurisdicional. Paralelamente, há um aumento das competências e uma modernização do sistema notarial para permitir a adjudicação de bens sem a necessidade de uma decisão judicial. Isso resulta em uma regularização patrimonial mais rápida.

### 3.3. ESPÉCIES DE ADJUDICAÇÃO

Para uma compreensão mais abrangente e enriquecedora da questão das premiações, é importante considerar não apenas os tipos de premiações, mas também os tipos de decisões relacionadas a elas. Existem diversas formas de decisões que podem estar envolvidas em processos de premiação.

Primeiramente, uma decisão relacionada a premiações pode ser proferida no âmbito de um processo de execução, onde se determina a atribuição de prêmios com base em critérios preestabelecidos.

Além disso, é possível que haja decisões judiciais obrigatórias que determinem a concessão de prêmios em conformidade com a lei ou regulamento aplicável. Essas decisões são vinculativas e devem ser seguidas pelas partes envolvidas.

Por fim, com o avanço da legislação, também é importante mencionar a possibilidade de decisões extrajudiciais obrigatórias em conformidade com as leis mais recentes sobre o assunto. Essas decisões, muitas vezes, são tomadas por órgãos ou entidades reguladoras e têm força de lei.

Portanto, ao discutir premiações, é relevante considerar não apenas os tipos de prêmios, mas também os diferentes tipos de decisões que podem ser parte integrante desse processo, incluindo decisões em processos de execução, decisões judiciais obrigatórias e decisões extrajudiciais obrigatórias, conforme previsto na legislação atual.

Do ponto de vista da sentença proferida em um processo de execução, estamos nos referindo ao ato de "transferência da propriedade de um bem do devedor

para o credor no âmbito da execução coerciva"<sup>40</sup>. Esse tipo de sentença é distinto de outros tipos, pois se concentra na efetivação da cobrança e recuperação de valores devidos.

Após a prolação da sentença em um processo de execução, o credor, detentor da sentença, adquire a propriedade dos bens que foram penhorados. Essa aquisição de direitos permite que o credor proceda à execução, visando a satisfação de sua reivindicação. É fundamental observar que o valor dos bens penhorados não pode ser inferior ao valor de avaliação, para evitar o risco de perda dos bens<sup>41</sup>.

Nesse contexto, a concessão de propriedade sob a forma de execução pode ocorrer de diversas maneiras, sendo uma delas destacada no artigo 876 do Código de Processo Civil, que permite ao credor oferecer um preço não inferior ao da avaliação e solicitar a transferência dos bens apreendidos para sua posse.

Portanto, uma vez que os bens tenham sido apreendidos e avaliados, inicia-se o processo de desapropriação, culminando na transferência da propriedade do imóvel para o credor judicial. Esse é um procedimento fundamental no contexto da execução, permitindo ao credor recuperar o que lhe é devido por meio da aquisição dos bens do devedor.

Nas execuções de valor determinado, o direito do credor da sentença é concretizado por meio da desapropriação dos bens do devedor, conforme estabelecido nos artigos 824 e 825, inciso I, do Código de Processo Civil: "Art. 824. A execução por quantia determinada efetua-se mediante desapropriação dos bens do devedor, exceto em execuções especiais. Artigo 825. A desapropriação envolve: I - avaliação; [... ]".

O texto principal do artigo 876 do Código de Processo Civil trata especificamente da execução hipotecária de bens apreendidos de um devedor judicial. Os parágrafos subsequentes desse artigo esclarecem os procedimentos a serem seguidos para a implementação desses ativos.

Portanto, para obter uma sentença relacionada aos bens apreendidos, os credores devem adotar medidas específicas para a solução de seus créditos. Os artigos 1º a 3º do artigo 876 do Código de Processo Civil descrevem a forma como o

---

<sup>40</sup> FACHINI, Tiago. Adjudicação no Novo CPC: regras gerais e o que mudou. 2020.

<sup>41</sup> MARCATO, Antonio Marcos (coord.). Código de processo civil interpretado. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

réu pode ser citado e estabelecem outras medidas relacionadas a esse processo. Esse conjunto de regulamentações visa garantir a adequada execução e desapropriação dos bens necessários para satisfazer as reivindicações do credor.

Com base no exposto, é evidente que o artigo 876 do Código de Processo Civil, especialmente seus parágrafos 1 a 3, rege as disposições relacionadas à citação do réu, sendo uma ação que cabe ao credor e que pode resultar em recompensa. Essa ação se torna essencial para proteger os interesses do próprio credor, podendo também suspender a execução de acordo com o artigo 826 do Código de Processo Civil.

Além disso, para que ocorra o pagamento por meio da adjudicação, o bem em questão deve ser penhorado como garantia para quitar a dívida. Se o valor do bem não for suficiente para quitar integralmente a dívida, o requerente deverá depositar a diferença imediatamente, tornando-a disponível para o executado. No entanto, se o valor do bem for superior ao valor da ação, a execução continuará pelo saldo remanescente, como previsto no § 4º do artigo 876 da Lei 10.103/2015, conforme estabelecido:

Se o valor do crédito for:

I - inferior ao dos bens, o requerente da adjudicação depositará de imediato a diferença, que ficará à disposição do executado;

II - superior ao dos bens, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente.

Essas medidas asseguram que o credor possa receber o valor devido, respeitando o equilíbrio entre o valor do bem penhorado e o valor da dívida.

Portanto, quando o crédito do exequente é inferior ao valor de avaliação do bem penhorado, ele pode se beneficiar mediante o depósito imediato da diferença para atingir o valor de avaliação. Isso garante que o valor necessário para satisfazer a dívida seja alcançado, e o exequente possa prosseguir com a adjudicação. Da mesma forma, se houver um valor excedente após a adjudicação, o exequente terá direito à devolução desse valor<sup>42</sup>.

No caso em que o executado possui cotas em uma empresa (quota social) ou ações em uma sociedade anônima, a adjudicação pode recair sobre essas

---

<sup>42</sup> FACHINI, Tiago. Adjudicação no Novo CPC: regras gerais e o que mudou. 2020.

participações. Nesse cenário, é essencial notificar a sociedade em questão, a fim de que ela possa exercer seu direito de preferência, conforme estipulado no §7º do artigo 876 do Código de Processo Civil. Isso assegura a observância dos procedimentos legais e dos direitos de terceiros envolvidos na adjudicação de bens.

É de responsabilidade do exequente, já na petição inicial, informar quais bens estão sujeitos à penhora, de acordo com o §2º do artigo 829 da Lei nº 13.105/2015. Isso permite que a penhora seja realizada caso o executado, após ser citado, não cumpra o compromisso de pagamento no prazo de até três dias, conforme estabelecido no *caput* do artigo 829 da mesma lei. Da mesma forma, a adjudicação pode envolver cotas ou partes de uma empresa, que também deve ser intimada nesse processo.

A adjudicação, de maneira simples, refere-se a um acordo realizado entre o executado e o exequente de forma pacífica. Normalmente, ela ocorre quando a dívida não é paga diretamente em dinheiro e, como resultado, os bens do executado são penhorados para satisfazer o crédito<sup>43</sup>. Esse processo assegura que o exequente receba a quantia devida por meio da alienação dos bens do executado, de acordo com as disposições legais e procedimentos estabelecidos.

### 3.3.1. Adjudicação compulsória judicial

A adjudicação compulsória é um recurso legal que um comprador pode usar quando um vendedor se recusa a cumprir um contrato de compra e venda de imóveis. Este processo permite que o comprador solicite ao Estado que substitua a vontade do vendedor e atue compulsoriamente para transferir a propriedade do imóvel.

Este direito do comprador está fundamentado nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, que estabelecem:

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

---

<sup>43</sup> FACHINI, Tiago. Adjudicação no Novo CPC: regras gerais e o que mudou. 2020.

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

Portanto, se um vendedor se recusar a transferir a propriedade após a venda, o comprador tem o direito de solicitar ao Estado que intervenha e force a transferência da propriedade através do processo de adjudicação judicial.

A adjudicação compulsória é uma ferramenta legal que permite ao comprador obter um título definitivo de aquisição de um imóvel, mesmo quando o vendedor se recusa a cumprir o contrato de compra e venda. No entanto, para que a adjudicação compulsória seja efetuada, é necessário cumprir certos requisitos, conforme estabelecido por Gonçalves e Lenza, a ausência de direito de arrependimento, a recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura, o pagamento integral do preço e a validade e eficácia do compromisso, inclusive no tocante à outorga conjugal<sup>44</sup>.

Um exemplo disso é o caso julgado abaixo, que aborda o direito da adjudicação compulsória judicial e demonstra que seus requisitos foram preenchidos:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – EXISTÊNCIA DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO ENTABULADO ENTRE OS LITIGANTES – EVIDENCIADO O ADIMPLENTO DO COMPRADOR E A RECUSA DOS VENDEDORES EM PROCEDER A OUTORGA DA ESCRITURA – GEORREFERENCIAMENTO PRÉVIO À ESCRITURA – DESNECESSIDADE – APLICAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO EM PERCENTUAL - VALOR MANTIDO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. A ação de adjudicação compulsória tem natureza constitutiva relacionada ao direito de propriedade de bem imóvel e tem como requisitos a prova do negócio realizado entre as partes, quitação das obrigações do comprador e resistência do vendedor em transferir a titularidade. Descumprida pela ré a obrigação de outorgar a

---

<sup>44</sup>GONÇALVES, Carlos Roberto; LENZA, Pedro. Esquematizado - Direito Civil 2 - Contratos em Espécie - Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2022. p. 759.

escritura à autora, incide a cláusula penal estipulada pelas partes no contrato de promessa de compra e venda<sup>45</sup>.

Este julgamento demonstra como a adjudicação compulsória pode ser usada para garantir os direitos do comprador quando o vendedor se recusa a cumprir o contrato. Assim, fica evidente que, se os requisitos pertinentes forem cumpridos, o requerente tem o direito de solicitar a adjudicação compulsória na esfera judicial. Além disso, ele deve demonstrar:

[...] manifestação de vontade, em instrumento escrito, público ou particular, independente da denominação dada ao instrumento, desde que verificadas as características da promessa de compra e venda, seja pelo instrumento ou pela forma de registro, inexistindo cláusula contratual de arrependimento, comprovada a quitação da dívida assumida, não sendo obrigatório o registro no cartório de registro de imóveis<sup>46</sup>.

Desta forma, uma vez verificados os requisitos, destaca-se o contrato de compromisso de compra e venda. Embora a legislação mencionada anteriormente exija o registro deste no Cartório de Imóveis, o entendimento dos tribunais é divergente. De acordo com a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça, “o registro da promessa de compra e venda no Registro de Imóveis foi afastado”<sup>47</sup>. Portanto, mesmo sem o registro no Cartório de Imóveis, o requerente ainda pode ter direito à adjudicação compulsória.

Em qualquer transação imobiliária, é essencial que a parte interessada tome medidas para proteger seus direitos. Uma dessas medidas é garantir que o imóvel em questão não seja transferido de má-fé para um terceiro. Para evitar tais práticas ilícitas de venda sucessiva do mesmo bem, é responsabilidade do adquirente registrar o

---

<sup>45</sup>(TJ-MT 10014533420198110044 MT, Relator: DIRCEU DOS SANTOS, Data de Julgamento: 08/06/2022, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/06/2022)

<sup>46</sup>AZEVEDO, Volney. Requisitos para propositura da Ação de Adjudicação Compulsória nos Contratos de Promessa de Compra e venda. JusBrasil, 2018.

<sup>47</sup> TERRA, Mateus. Ação de adjudicação compulsória: o que é e como funciona. 2023.

compromisso no ofício imobiliário<sup>48</sup>.

No entanto, é importante notar que a ausência de registro do contrato em questão não impede o direito de solicitar o processo de adjudicação compulsória do bem. Após a conclusão do procedimento, o requerente recebe um título aquisitivo, que será usado para transferir definitivamente a matrícula do imóvel.

Este processo segue o princípio da continuidade, que estabelece que apenas se admite o registro de um título se a pessoa que aparece como alienante é a mesma que figura no registro como proprietário. Portanto, é crucial garantir que todas as partes envolvidas na transação estejam cientes de seus direitos e responsabilidades para evitar complicações futuras.

A adjudicação compulsória é um processo que permite a continuidade da matrícula do imóvel, transferindo a propriedade plena do promitente vendedor, que deve constar na matrícula do imóvel como proprietário tabular. Somente após essa etapa, o imóvel pode ser transferido ao promitente comprador.

Em outras palavras, a adjudicação compulsória judicial é uma ação que obriga o vendedor a transferir o bem ao comprador. Isso ocorre quando o vendedor se recusa a fazer a transferência de forma espontânea. Nesse caso, o comprador pode solicitar ao juiz a adjudicação do imóvel.

Portanto, é um recurso legal importante para garantir os direitos do comprador em uma transação imobiliária. É essencial que todas as partes envolvidas estejam cientes de seus direitos e responsabilidades para garantir uma transação suave e justa.

### 3.3.2. Adjudicação compulsória extrajudicial

A adjudicação é um processo multifacetado com várias aplicações, sendo a mais notável a adjudicação compulsória, que foi analisada anteriormente. No entanto, este processo estava restrito ao âmbito judicial, onde o poder do Estado prevalecia sobre a vontade das partes, tornando o procedimento mais demorado e burocrático. Apesar disso, ainda era uma alternativa eficaz para a regularização de imóveis.

---

<sup>48</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto; LENZA, Pedro. Esquematizado - Direito Civil 2 - Contratos em Espécie - Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2022. p. 761.

Com o objetivo de aliviar o sistema judiciário e facilitar o acesso da sociedade aos procedimentos de regularização imobiliária, foi introduzida a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Esta lei trouxe a desjudicialização da adjudicação compulsória, alterando a Lei nº 6.015/73, Lei dos Registros Públicos, e permitindo que o procedimento fosse realizado extrajudicialmente.

Este avanço legislativo representa um marco importante na simplificação dos processos de regularização imobiliária, tornando-os mais acessíveis e menos burocráticos para a população em geral. A desjudicialização da adjudicação compulsória é um exemplo claro de como as reformas legais podem melhorar a eficiência e a acessibilidade dos serviços públicos.

A Lei dos Registros Públicos foi recentemente atualizada com a inclusão do artigo 216-B. Este novo artigo estabelece que a adjudicação compulsória de um imóvel, objeto de promessa de venda ou cessão, pode agora ser realizada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis onde o imóvel está localizado<sup>49</sup>.

Esta é uma inovação significativa no ordenamento jurídico, pois permite que os imóveis que são objeto de promessa de compra e venda ou cessão sejam adjudicados diretamente nas serventias extrajudiciais. Isso simplifica o processo e torna-o mais eficiente.

Além disso, o artigo 216-B também define quem tem legitimidade para solicitar a adjudicação. De acordo com o §1º do artigo 216-B da Lei 14.382/22, os seguintes indivíduos ou entidades têm o direito de solicitar a adjudicação: o promitente comprador, qualquer um dos seus cessionários ou promitentes cessionários, seus sucessores, bem como o promitente vendedor. No entanto, é importante notar que esses indivíduos ou entidades devem ser representados por um advogado.

No entanto, para que os legitimados possam prosseguir com o processo de adjudicação, é necessário que estejam de posse de certos documentos. Estes documentos são essenciais para a prenotação do título na serventia extrajudicial e são requisitos intrínsecos ao procedimento<sup>50</sup>.

Além disso, o imóvel objeto da promessa de compra e venda ou cessão deve estar obrigatoriamente inscrito em uma matrícula imobiliária. O requerente também

---

<sup>49</sup> GOMES, Maria Clara. Adjudicação compulsória extrajudicial. 2023.

<sup>50</sup> GOMES, Maria Clara. Adjudicação compulsória extrajudicial. 2023.

deve apresentar os documentos especificados nos incisos I a VI do §1º do artigo 216-B da Lei nº 14.382/22.

Portanto, é crucial que os legitimados estejam cientes desses requisitos e se preparem adequadamente para garantir um processo de adjudicação bem-sucedido.

### 3.4. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA X USUCAPIÃO

Foi inicialmente abordado que tanto o habeas corpus quanto a ação de usucapião são ferramentas que facilitam a regularização imobiliária, pois lidam com a declaração de propriedade. Em outras palavras, são atos que visam declarar se uma pessoa irá ou não reivindicar a propriedade própria que está relacionada à ação. Apesar das semelhanças, esses conceitos não são confusos, especialmente quando se trata de requisitos.

A usucapião, por exemplo, é um direito de propriedade sobre um determinado bem, seja ele móvel ou imóvel, adquirido por uma pessoa através do seu uso contínuo durante o prazo mínimo previsto em lei, entre outros pré-requisitos. Isso significa que a posse prolongada de um bem pode levar à possibilidade de adquirir a propriedade desse bem<sup>51</sup>.

Portanto, embora o habeas corpus e a ação de usucapião possam parecer semelhantes à primeira vista, eles têm diferenças significativas em termos de seus requisitos e aplicações.

A aquisição de propriedade pode ocorrer de várias maneiras, e cada uma tem suas próprias características e requisitos. A usucapião e a adjudicação são duas dessas maneiras, e embora ambas resultem na aquisição de propriedade, elas são fundamentalmente diferentes.

A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade. Isso significa que um novo registro de propriedade é criado quando a usucapião é aplicada. Este processo requer posse pacífica e contínua do imóvel por um período de tempo especificado por lei. Durante este tempo, o possuidor deve tratar o imóvel como se fosse o proprietário legítimo. Se todas as condições forem atendidas, o possuidor

---

<sup>51</sup> PEREIRA, Rafael Lima Domingos. Comparação entre as modalidades de usucapião no código civil e suas vantagens ou desvantagens para o indivíduo e os direitos envolvidos. 2019.

pode adquirir a propriedade do imóvel através da usucapião<sup>52</sup>.

Por outro lado, a adjudicação é uma forma derivada de aquisição de propriedade. Isso significa que a propriedade é transferida de um proprietário para outro sem a criação de um novo registro de propriedade. A adjudicação pode ocorrer quando há um compromisso de compra e venda, mas o vendedor se recusa ou é incapaz de outorgar a escritura. Neste caso, o comprador pode solicitar a adjudicação do imóvel<sup>53</sup>.

Em resumo, enquanto a usucapião cria um novo registro de propriedade e reinicia o cronograma de transferência de titularidade, a adjudicação simplesmente continua com as escrituras no registro predial existente. Ambos os processos têm suas próprias vantagens e desvantagens, e a escolha entre eles dependerá das circunstâncias específicas de cada caso.

O procedimento de adjudicação obrigatória e o de usucapião, embora possam parecer semelhantes em alguns aspectos, têm diferenças significativas. No caso da adjudicação obrigatória, é necessário comprovar a aquisição legal do bem. Isso inclui a promessa de venda ou transferência e a comprovação do pagamento integral do preço acordado na negociação.

Por outro lado, o usucapião tem requisitos diferentes. Para requerer o usucapião, é necessário cumprir os requisitos de tempo e posse, que podem variar entre 5 e 15 anos dependendo do tipo reivindicado, além do “*animus domini*”<sup>54</sup>.

Portanto, embora em alguns casos esses institutos possam se confundir, as diferenças entre eles são claras. A usucapião exige posse ininterrupta e incontestada como requisitos primários, enquanto a adjudicação obrigatória tem seus próprios requisitos, como prova de aquisição e pagamento. Além disso, no caso da adjudicação obrigatória, se houver recusa na emissão do título primário, ainda assim é possível adquirir os direitos.

Em resumo, embora ambos os procedimentos sejam formas de adquirir a propriedade de um bem, eles têm requisitos e processos distintos. É importante entender essas diferenças ao considerar qual procedimento é mais adequado para

---

<sup>52</sup>PEREIRA, Rafael Lima Domingos. Comparação entre as modalidades de usucapião no código civil e suas vantagens ou desvantagens para o indivíduo e os direitos envolvidos. 2019.

<sup>53</sup>SOUZA, Giovana Gabriela Marinho Maia de. Compromisso de compra e venda de imóveis. 2010.

<sup>54</sup>SOUZA, Cláudio Marcelo de. A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA INDIVIDUAL: fundamentos, características, requisitos e aplicação prática. 2016.

uma determinada situação.

### 3.5. EXISTE A POSSIBILIDADE DA APLICAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL SER UMA FORMA DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA?

Desde a promulgação da Constituição Federal de 1988, o Poder Legislativo e o Judiciário têm se esforçado para garantir que os direitos fundamentais e sociais sejam respeitados. No entanto, essa intenção é em grande parte devido aos desafios decorrentes do alto nível de exigências legais.

De acordo com o Conselho Nacional de Justiça, no final de 2021, havia 77 milhões de processos pendentes no sistema judiciário, em comparação com cerca de 27,7 milhões de processos iniciados naquele mesmo ano. Essa demanda significativa resulta em atrasos na resolução da tutela jurisdicional. Apesar do auxílio da tecnologia, o sistema não consegue lidar com tantos processos, resultando em prejuízos na prestação de direitos protegidos constitucionalmente, incluindo os direitos de propriedade.

Nesse cenário de crescentes demandas jurídicas, os meios alternativos de resolução de conflitos têm ganhado espaço. Portanto, já ocorreu uma mudança. Esses métodos alternativos podem oferecer soluções mais rápidas e eficientes para disputas legais, aliviando a pressão sobre o sistema judiciário e garantindo que os direitos sejam protegidos de maneira mais eficaz.

A ilegalidade no setor imobiliário, divórcio e inventário foi significativamente impactada pela Lei 11.441/07, que permitiu o tratamento extrajudicial desses processos<sup>55</sup>. O Conselho Nacional de Magistratura, através da Resolução nº 1 de 2011 e do artigo 125 da Resolução nº 125 de 2010, contribuiu para essa mudança, incentivando, difundindo e apoiando políticas públicas que promovem a prestação de direitos além do judiciário. Isso resultou em economia para o erário público e agilidade nos julgamentos.

Essa tendência para a desjudicialização visa reduzir os processos no setor

---

<sup>55</sup>DE BRITO, Ewerton Araújo. As benesses processuais trazidas pela Lei 11.441/07. Solicita-se permuta., p. 201, 2009.

judicial, aproveitando serviços públicos que já possuem estabilidade e organização, como os serviços de registro e notariado. Esses serviços trazem segurança jurídica e garantem agilidade nas relações comerciais, mantendo a garantia dos direitos fundamentais além dos direitos de propriedade.

Nesse contexto, com foco na regularização imobiliária e no acesso à justiça, o legislador introduziu uma inovação no sistema judicial com a criação da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Essa lei permitiu a implementação extrajudicial da arbitragem obrigatória, conforme estabelecido no artigo 216-B da referida lei. Isso alterou a Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e adicionou essa nova modalidade de regulação imobiliária.

A Lei nº 14.382/22, sancionada e publicada no Diário Oficial da Associação em agosto de 2022, é resultado da Medida Provisória nº 1.085/2021, de 27 de dezembro de 2021. Esta lei tem como objetivo trazer inovações ao Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), mencionado no artigo 37 da Lei nº 11.977/09. Além disso, busca modernizar e simplificar os procedimentos relacionados aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, especificados e processados na Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/73, e os empreendimentos imobiliários, previstos na Lei nº 4.591/64.

O Artigo 1º da Lei nº 14.382/2022 estabelece:

Esta Lei dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

A Lei nº 14.382/22 trouxe mudanças significativas para o registro civil de pessoas físicas e patrimoniais, modernizando e simplificando vários processos. Entre as alterações mais notáveis, destaca-se a com base no artigo 67 § 8 da lei, as conservatórias do registro predial agora têm a possibilidade de realizar a liquidação extrajudicial compulsória se o imóvel for objeto de promessa de compra e venda ou transferência. Antes da sanção da lei, o processo de obtenção do registro de imóvel

era feito apenas por meio de ação judicial obrigatória. Esta mudança representa um grande avanço, pois reduz a carga sobre o poder judicial e transfere a responsabilidade para serviços extrajudiciais bem organizados, como notários e registros prediais.

Estas inovações são um passo importante na modernização dos procedimentos de registro civil no Brasil, tornando-os mais eficientes e acessíveis para todos os cidadãos.

A Lei nº 14.382/22, apesar de suas inovações significativas, apresenta algumas lacunas que precisam ser abordadas. Uma delas é a falta de regulamentação para alguns dos novos dispositivos introduzidos, o que pode gerar incertezas sobre sua aplicação na prática.

Um exemplo disso é o uso de serviços extrajudiciais na vida cotidiana. Embora a lei tenha criado o dispositivo para isso, ela não forneceu orientações claras sobre como ele deve ser aplicado. Isso levanta várias questões que precisam ser resolvidas, como os requisitos específicos para a aplicação do dispositivo e como ele pode ser usado ou proibido em casos específicos.

Além disso, a lei estabelece quem tem o direito de propor um foro extrajudicial obrigatório. De acordo com o § 1º do artigo 216-B da lei 14.382/22, estão autorizados a propor foro extrajudicial obrigatório: o promitente-comprador ou um de seus cessionários, os cessionários promitentes ou seus sucessores, bem como o promissor vendedor<sup>56</sup>.

A introdução do processo extrajudicial é uma inovação importante que permite ao potencial vendedor iniciar o processo nos cartórios. No entanto, mais orientações são necessárias para garantir que esses novos processos sejam implementados de maneira eficaz e justa.

O artigo 1418 do Código Civil é aplicável apenas aos potenciais adquirentes ou a terceiros que detêm ou a quem são transferidos direitos. Assim, quando necessário, de acordo com a estrutura doutrinária e jurisprudencial, ocorreu a chamada avaliação vinculativa reversa, na qual o promitente vendedor foi quem promoveu a ação com o

---

<sup>56</sup>HANNA, Júlia Nunes. A segurança jurídica do registro de imóveis e alterações promovidas pela lei nº 14.382/22. 2022.

objetivo de transferir os bens objeto da transação para o promitente comprador<sup>57</sup>. Este entendimento está incorporado nos tribunais, mas ainda não possui disposições próprias. Para melhor compreensão, seguem abaixo as decisões dos Tribunais de Justiça do Rio de Janeiro e de São Paulo:

No Rio de Janeiro, em 2020, houve um caso de adjudicação compulsória inversa. A Répromitente cessionária com título registrado dos direitos aquisitivos do imóvel prometido à venda pela Autora se recusou a firmar a escritura definitiva e o registro do bem. A Autora moveu uma ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória. O tribunal decidiu que a Ré estava legitimada nos termos do artigo 69 da lei nº 4380/64 e que tinha condições para cumprir a obrigação. A inércia em diligenciar a celebração da escritura definitiva não acarretou a perda do direito de exigir a regularização do imóvel.

Em São Paulo, em 2018, houve um caso semelhante. O vendedor tinha o direito de regularizar o ato e a culpa foi reconhecida ao adquirente. O tribunal decidiu que o adquirente estava em mora e arbitrou multa diária e prazos com moderação.

Esses casos ilustram como os tribunais têm lidado com situações em que o promitente vendedor busca obrigar o adquirente a regularizar o domínio do imóvel objeto de promessa de compra e venda e cessões de direitos aquisitivos.

Consequentemente, essa possibilidade, além de ser reconhecida pelo entendimento do tribunal, também é contemplada por um texto regulatório específico. Seguindo essa linha de pensamento, o contrato de obrigação de compra e venda se apresenta como uma transferência de propriedade do ativo negociado, mas é acompanhado de um acordo que concede a propriedade definitiva mediante o cumprimento da obrigação.

A manifestação exclusiva de uma das partes não enseja a transferência da propriedade final, característica da obrigação recíproca, onde o comprador arca com o ônus do pagamento para com a vendedora enquanto a vendedora deve entregar a mercadoria. No entanto, a vendedora tem o direito de solicitar à vendedora a lavratura de um título legal isentando-o das obrigações de propriedade, que fica vinculado ao promitente vendedor até a transferência do direito de propriedade final.

---

<sup>57</sup>MEDEIROS, Amanda da Rosa. Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de regularização imobiliária. 2023.

Além disso, a relação comercial e contratual deve ser regida pela boa-fé, pelo respeito aos deveres de cooperação e honestidade, bem como pelo respeito por esta autoridade/dever para com os cessionários, potenciais cessionários e/ou sucessores.

Assim, para fazer valer seus direitos, tanto o promitente comprador, seus cessionários ou promitentes, são partes interessadas e legítimas para prenotar uma adjudicação compulsória nas serventias extrajudiciais. Da mesma forma, o promitente vendedor também tem esse direito, que foi mais uma inovação trazida pelo dispositivo 216-B e seus incisos, da Lei nº 14.382/22.

### 3.6. REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Como já discutido, a Lei nº 14.382/22, particularmente o artigo 216-B, proporcionou uma tramitação mais rápida e facilitada da Adjudicação no âmbito extrajudicial. No entanto, este dispositivo limitou-se a estabelecer o instituto, sem definir uma regra para o seu procedimento, o que cria obstáculos e limita os meios de aplicação aos casos concretos.

Entre os requisitos para a Adjudicação estão a apresentação do instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão, a prova do descumprimento contratual, evidenciado pela não realização do título de transmissão definitivo; a lavratura da ata notarial no Tabelionato de Notas; as certidões dos distribuidores forenses; o comprovante do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis; e a procuração com poderes específicos entre o advogado contratado e a parte interessada, conforme estabelecido nos incisos do § 1º do dispositivo mencionado.

Embora a Lei nº 14.382/22 tenha facilitado o processo de Adjudicação, ainda há espaço para melhorias. A falta de uma regra clara para o procedimento pode levar a complicações e limitar sua aplicação em casos concretos. Além disso, os requisitos necessários para a Adjudicação podem ser onerosos e demorados para algumas partes interessadas. Portanto, é essencial que sejam feitas alterações na lei para tornar o processo mais eficiente e acessível<sup>58</sup>.

Apesar disso, quando esses requisitos são confrontados, existem lacunas que

---

<sup>58</sup>HANNA, Júlia Nunes. A segurança jurídica do registro de imóveis e alterações promovidas pela lei nº 14.382/22. 2022.

dificultam o entendimento e a segurança jurídica dos procedimentos. Portanto, esse dispositivo precisa de regulamentação para estipular sua utilização e limitar sua forma com a legislação atual, abrangendo a norma infralegal fornecida pelas corregedorias estaduais e a nacional.

Nesse contexto, é realizada uma análise dos requisitos presentes no artigo 216-B da Lei nº 14.382/22, com o objetivo de esclarecer a possibilidade, os obstáculos e as vantagens de sua aplicação nas serventias extrajudiciais.

A falta de clareza nos requisitos pode levar a interpretações variadas, o que pode resultar em incerteza jurídica. Além disso, a falta de regulamentação pode limitar a eficácia do dispositivo e sua aplicação em casos concretos. Portanto, é essencial que sejam feitas alterações na lei para preencher essas lacunas e proporcionar maior clareza e segurança jurídica<sup>59</sup>.

Além disso, é importante considerar as vantagens potenciais da aplicação deste dispositivo nas serventias extrajudiciais. Isso pode incluir uma maior eficiência no processo de adjudicação e uma maior acessibilidade para as partes interessadas. No entanto, essas vantagens só podem ser plenamente realizadas se o dispositivo for adequadamente regulamentado e seus requisitos claramente definidos.

### 3.6.1. Da Prova Do Título Aquisitivo

Conforme estabelecido no inciso I, do §1º do artigo 216-B da Lei nº 14.382/22, o pedido de adjudicação compulsória deve ser acompanhado de um “instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso”.

Isso indica claramente que as partes devem ter formalizado um contrato de compromisso de compra e venda para solicitar a adjudicação compulsória extrajudicial. Este contrato deve ser regido pela boa-fé e pelos usos do local de celebração, conforme o artigo 113 do Código Civil. Além disso, Tartuce<sup>60</sup> destaca a importância deste requisito:

O compromisso de compra e venda é de grande relevância para o Direito Privado Brasileiro, com especial interesse para o setor imobiliário, pois a

---

<sup>59</sup> IDEM.

<sup>60</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. São Paulo: Método, 2011. P. 822.

grande maioria dos imóveis que são transmitidos onerosamente no país passa pela prévia celebração deste negócio jurídico. Nesse contexto, percebe-se que o compromisso de compra e venda envolve a aquisição da moradia, tema delicado, pois é assegurado como um direito social e fundamental pelo art. 6º da Constituição Federal.

Portanto, é essencial que as partes interessadas estejam cientes desses requisitos ao entrar em um contrato de compromisso de compra e venda. Isso garantirá que eles estejam em conformidade com a lei e possam solicitar a adjudicação compulsória extrajudicial se necessário.

De acordo com essa perspectiva, é evidente que o direito à moradia, sendo um direito constitucionalmente protegido, é de suma importância e amplamente exercido, pois é inerente a toda sociedade. Por essa razão, a aquisição de imóveis é frequentemente realizada de maneira irregular, sem a formalização correta do título definitivo ou, em muitos casos, é estabelecido um contrato preliminar de compromisso de compra e venda até a liquidação total do negócio jurídico.

No que se refere ao compromisso de compra e venda, Aghiarian<sup>61</sup> define como:

Trata-se de um ato bilateral, sinalagmático, comutativo e, em regra, pré-constituente da obrigação de vender. A doutrina reconhece a promessa de compra e venda como pré-contrato ou contrato preliminar, no qual as partes se comprometem apenas a realizar o contrato principal de compra e venda no futuro, adiado para o cumprimento das condições estabelecidas naquele.

Nesta perspectiva, este contrato preliminar deve ser posteriormente convertido em contrato principal. De fato, dependendo das circunstâncias, o subtítulo de propriedade não é aceito devido à rejeição ou falta de um possível vendedor ou comprador.

Em alguns casos, na ausência de formalidades, as partes presumem que a transferência da propriedade já ocorreu com o registro da obrigação de compra e venda simultaneamente ao registro do imóvel na conservatória do registro predial competente. No entanto, esse registro apenas fornece uma garantia ao potencial comprador e protege seus direitos para a futura aquisição do ativo em negociação.

---

<sup>61</sup> AGHIARIAN, Hercules. Curso de Direito Imobiliário. 12. ed. 12. ed. rev., ampl. e atual. 2015.

Em resumo, o subtítulo definitivo e principal, que se apresenta como direito real sobre o imóvel, só é transmitido ou adquirido no ato da inscrição no registro de imóveis, conforme o artigo 1.227 do Código Civil. Enquanto o subtítulo não for registrado, o transmitente continua sendo considerado o proprietário do imóvel.

Portanto, até que o subtítulo principal seja registrado, o registro do imóvel permanecerá em nome do potencial vendedor, mesmo que o contrato de compromisso de compra e venda esteja registrado. Como mencionado, isso não implica transferência de propriedade.

No entanto, é importante destacar que mesmo os compromissos que não foram registrados nos documentos de registro de imóveis podem ser objeto de decisão judicial. Isso ocorre porque a exigência de registro prévio foi eliminada com a súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça. Do resumo acima, fica claro que “O direito à avaliação obrigatória não é condição para o registro do compromisso de compra no registro imobiliário”.

No entanto, o artigo 216-B da lei nº 14.382/22 especifica, em seu § 2º, que “A concessão da recompensa independe do prévio registro dos atos de promessa de venda ou transferência e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor”.

Portanto, neste entendimento, mesmo que uma promessa de venda não registrada seja registrada, os direitos são igualmente garantidos como se tivessem sido registrados, podendo estar disponíveis procedimentos de execução extrajudicial.

Vale lembrar ainda que esses contratos devem cumprir os requisitos do subtítulo legal definitivo nos termos do artigo 462 do Código Civil, que estipula: “O contrato preliminar deve conter todos os requisitos essenciais, exceto a forma, para que o contrato a ser celebrado”.

Com base no artigo 104 do Código Civil, podemos entender que a validade dos atos jurídicos depende de três elementos essenciais: um agente competente, um objeto lícito e uma forma prescrita ou não proibida em lei.

O agente competente refere-se à capacidade civil e jurídica das partes envolvidas no contrato. Isso significa que as partes devem ter plena consciência e responsabilidade por seus atos. Se uma das partes estiver incapacitada, a operação pode ser anulada.

O objeto lícito, por sua vez, deve ser legal, possível e determinado ou determinável. Isso implica que as partes devem especificar claramente seus objetivos no contrato.

Por fim, a forma prescrita ou não proibida em lei permite que o contrato seja executado de forma escrita ou oral, a menos que haja uma lei específica que exija uma forma específica.

Portanto, é crucial que todas as partes envolvidas em um contrato compreendam esses elementos para garantir a validade de seus atos jurídicos.

Os contratos desempenham um papel crucial na economia, pois estabelecem, modificam ou encerram relações jurídicas que afetam toda a sociedade. Para garantir a equidade entre as partes contratantes, é essencial considerar tanto os aspectos formais quanto os substantivos do contrato<sup>62</sup>.

O conteúdo do contrato deve sempre incluir o objeto da negociação, o valor pretendido e o acordo alcançado entre as partes. Isso garante que todas as partes estejam cientes de suas obrigações e direitos.

Teixeira<sup>63</sup> reforça essa visão ao afirmar que todo contrato deve ser feito por pessoas que tenham a intenção de realizar um determinado negócio, assumindo a responsabilidade e tendo plena capacidade para fazê-lo. O objetivo do negócio deve ser legal e deve ser descrito com precisão no contrato. Além disso, é sempre importante consultar a lei para verificar se há algum requisito específico para o tipo de contrato que está sendo feito.

Portanto, a elaboração de um contrato requer uma compreensão clara das leis aplicáveis, bem como uma comunicação eficaz entre as partes envolvidas para garantir que todos os aspectos do contrato sejam compreendidos e acordados.

Assim, é importante destacar que a qualidade das peças, a descrição do objeto e o valor correspondente são aspectos fundamentais na elaboração de documentos particulares. Estes devem ser assinados por testemunhas e possuir assinaturas autênticas, conforme estabelecido no § 221. II, da Lei n.º 6.015/73. No entanto, essas exigências podem ser dispensadas em contratos celebrados por instituições financeiras que operam com crédito imobiliário.

---

<sup>62</sup> TEIXEIRA, Michel Gonçalves. Requisitos essenciais para validade dos contratos particulares. 2022.

<sup>63</sup> IDEM.

No que diz respeito ao leilão extrajudicial, mesmo que o contrato não esteja inscrito no registro de imóveis, é necessário que seja assinado pelas testemunhas, pelos compradores e potenciais vendedores. As assinaturas devem ser devidamente reconhecidas pelo Cartório dos títulos para garantir a segurança jurídica de todos os envolvidos, incluindo o escrivão. O reconhecimento da assinatura serve como prova concreta da data efetiva da assinatura do contrato, prevenindo possíveis fraudes.

Nesse sentido, o instrumento de promessa de venda, ou no caso de cessão ou herança, é uma condição primordial para a proposição do leilão extrajudicial obrigatório. É a partir deste contrato que surge o direito do autor de iniciar o procedimento, sendo a principal prova do acordo firmado entre as partes. Portanto, deve conter todos os elementos do subtítulo final e principal para proteger todos os direitos vinculados ao ato jurídico acordado.

### 3.7. COMPROVAÇÃO DO NÃO CUMPRIMENTO ATRAVÉS DE NOTIFICAÇÃO CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL

A questão central levantada é a necessidade do requerente recorrer a procedimentos judiciais obrigatórios, devido à incapacidade ou recusa da outra parte em formalizar o contrato definitivo. Este ponto aborda especificamente a verificação do incumprimento, que é confirmado através de uma notificação efetuada pela conservatória do registro predial. Esta pode delegar a sua ação à Conservatória de títulos e Escrituras, caso a notificação ultrapasse os limites do seu distrito<sup>64</sup>.

No entanto, a caracterização da não conformidade, gera confusão. Embora o artigo exija primeiro a notificação à parte contrária pelo registro de imóveis e, em seguida, a exigência de laudo notarial, fica claro que não é possível fazê-lo nesta ordem. Isso submete o interessado a um “pingue-pongue” irracional e injustificado entre serviços extrajudiciais, além de estar em contradição com o espírito de desburocratização das novas normas que surgiram em nosso país nos últimos anos, segundo Tartuce e Oliveira<sup>65</sup>.

---

<sup>64</sup> MOREIRA, Mara Isabel Vieira. Justificação notarial versus justificação registal. Tese de Doutorado. Instituto Politecnico do Porto (Portugal). 2015.

<sup>65</sup> TARTUCE, Flávio; OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. “Derrubada de vetos” à Lei n.º 14.382/2022 (Lei do SERP): patrimônio de afetação e adjudicação compulsória extrajudicial no caso de promessa de compra e venda. 2023.

Portanto, é necessário um esclarecimento adicional sobre como esses procedimentos devem ser realizados para evitar confusões e garantir que os direitos de todas as partes envolvidas sejam protegidos.

Contudo, o requerente, munido de todos os documentos mencionados no artigo 216-B da lei nº. 14.382/22, deverá registrar o procedimento no cartório de registro de imóveis da comarca onde o imóvel está localizado. O responsável notificará a outra parte conforme estabelecido no ponto II do artigo.

É importante ressaltar que essa certificação de incumprimento deve estar em conformidade com a lei e o Conservador não pode ser notificado de qualquer maneira. Portanto, deve ser enviado, dentro de um prazo de 15 (quinze) dias a partir da data de entrega certificada pelo mesmo serviço, o atraso é caracterizado pelo não cumprimento do subtítulo definitivo de transferência.

Assim, é essencial que todas as partes envolvidas estejam cientes dos seus direitos e obrigações para garantir que o processo ocorra de forma justa e transparente.

A jurisdição obrigatória, conforme o artigo 1.418 da codificação Civil, é aplicada quando não há consenso entre as partes ou quando a formalização do negócio jurídico não é possível. Nesses casos, a vontade do Estado prevalece sobre a vontade das partes. Em caso de recusa, o bem pode ser atribuído pelo juiz.

No procedimento extrajudicial, não é necessário obter consentimento para o pedido de adjudicação. Se isso fosse necessário, o interessado estaria violando a codificação Civil ao realizar um ato de transmissão com um título jurídico diferente.

A codificação Civil estabelece que transações acima de trinta salários mínimos devem ser documentadas publicamente para serem válidas. Donizetti e Quintella<sup>66</sup> observaram que existem atos jurídicos de consentimento e atos jurídicos divinos. A lei não prescreve uma forma específica para esses atos: eles podem ser celebrados oralmente, por documento privado ou por documento público.

No entanto, se a lei prescrever uma forma específica para esses atos, essa forma deve ser observada, caso contrário, o ato será nulo (art. 166, IV). Por exemplo, o art. 108 da lei exige que os atos de transferência de propriedade de bens imóveis com valor superior a trinta salários-mínimos sejam feitos publicamente. Portanto, a

---

<sup>66</sup> DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. Curso de Direito Civil. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

compra e venda de uma casa no valor de sessenta salários mínimos com um instrumento particular seria considerada inválida.

A recusa motivada por um dos interessados é um aspecto crucial que precisa ser regulamentado. Isso ocorre porque os procedimentos extrajudiciais visam, em última instância, alcançar um acordo entre as partes sem a necessidade de litígio, como se fosse um acordo entre as partes. No entanto, se houver recusa, a competência passará para a esfera judicial.

A situação mais comum que leva um caso ao Judiciário é quando uma das partes não concorda com a notificação do Escrivão. Além disso, há também a possibilidade de o notificado estar ausente. Portanto, geralmente é necessário o seu consentimento, conforme estabelecido no artigo 111 da codificação Civil, que afirma que o consentimento é necessário para a escuta.

Ainda que o artigo 216-B da lei nº 14.382/22 não detalhe as medidas a serem adotadas quando o notificado não é localizado, os notários têm a possibilidade de recorrer à analogia com práticas de outras instituições que lidam com liquidação imobiliária. Assim, no caso de ausência da parte contrária, a notificação pode ser realizada por meio eletrônico, anúncio ou em jornal de grande circulação. Se o notificado não for encontrado ou não responder dentro do prazo de 15 dias, o funcionário pode prosseguir com a ação, ordenando o procedimento extrajudicial obrigatório e registrando a transferência do número de registro ao potencial comprador ou cessionário.

No entanto, se for aplicada a analogia com o artigo 11 do regulamento 65 do Conselho Nacional do Poder Judiciário, que trata da usucapião extrajudicial e a notificação for realizada em local incerto, o processo não ocorre dessa maneira.

Quando as evidências de descumprimento são conhecidas ou inacessíveis, o registrador tem a opção de notificar a outra parte por meio de notificação. Isso garante que todas as partes envolvidas sejam informadas e tenham a oportunidade de responder adequadamente.

Considerando as possibilidades mencionadas, é essencial que as hipóteses decorrentes da notificação feita pelo registro de imóveis sejam regulamentadas para garantir a segurança jurídica do procedimento. No entanto, se o destinatário da notificação tiver o consentimento do notário, os procedimentos devem ser concluídos

e submetidos ao cartório. Se o notificado apresentar um recurso fundamentado, o procedimento também é encerrado, mas transferido para a Justiça.

No caso de ausência do notificado, a notificação deve ser feita mediante requerimento. Se a parte estiver inativa, o procedimento continuará. Isso garante que todas as partes envolvidas sejam informadas e tenham a oportunidade de responder adequadamente. Portanto, é crucial que todas as possíveis situações sejam consideradas para garantir um processo justo e transparente.

### 3.8. PREPARAÇÃO E ENVIO DE DOCUMENTOS PARA CERTIFICAÇÃO

Conforme disposto no art. 216-B, § 1º, o documento essencial para a proposição de uma decisão vinculativa é o registro, que é formalizado em um cartório notarial. Este registro deve conter não apenas a descrição do imóvel, mas também seu conteúdo. Deve incluir o nome e a qualificação do potencial comprador e seus sucessores na nota, o comprovante de pagamento do preço acordado, a descrição do descumprimento da obrigação de transferir ou assumir a propriedade do imóvel.

É importante destacar que o ato notarial atesta a ocorrência do fato. A fé pública inerente à atividade notarial reduz a assimetria de informações, explicando que os indivíduos podem confiar nos atos e informações materializados nele. Consequentemente, a apresentação deste documento proporciona segurança jurídica tanto ao requerente quanto ao registrador civil.

Adicionalmente, os laudos notariais possuem previsão legal, conforme o artigo 384 do Código de Processo Civil, que estabelece que a existência e a forma de qualquer fato podem ser atestadas ou documentadas, a pedido do interessado, por meio de um laudo lavrado em cartório.

Nesse sentido, as normas de notarização, segundo Fischer e Ārya<sup>67</sup>:

[...] são de particular e essencial importância para garantir a autenticidade dos documentos contratuais apresentados. O notário possui, por um lado, experiência na verificação de assinaturas e, por outro, a possibilidade de comparecer em qualquer decisão sobre bens, como por exemplo na utilização

---

<sup>67</sup>FISCHER, José Flávio Bueno; SANTOS, Carolina Edith Masmann dos. A adjudicação compulsória extrajudicial e a importância da ata notarial. 2022.

extrajudicial. Ele pode realizar diligências consideradas necessárias para a elaboração da escritura notarial, confirmar a titularidade e reforçar os elementos de prova que servirão de base ao requerimento ao conservador.

De fato, quando o requerente deseja formalizar extrajudicialmente uma sentença forçada, ele deve, antes de registrar o procedimento no Registro Predial, procurar um Notário e redigir o relatório notarial para certificar todos os dados e testes existentes, divulgá-los e verificar sua veracidade.

Embora este cumprimento só ocorra após a notificação à outra parte, se for o caso, isso pode tornar o procedimento extremamente burocrático e demorado. Primeiro, a notificação seria feita no registro predial e, em seguida, a certificação notarial deveria ser realizada. Para isso, o requerente teria que comparecer novamente ao primeiro cartório para concluir o procedimento.

É importante notar que as seções II e III do artigo 216-B abordam a questão do descumprimento contratual. No entanto, a seção II foca na evidência específica fornecida pelo aviso do Registro de Imóveis, enquanto a seção III detalha a caracterização do descumprimento.

A Transcrição Notarial serve para confirmar todos os elementos relevantes para o caso específico, incluindo aspectos objetivos e subjetivos. O tabelião registrará no documento as partes envolvidas, a descrição da propriedade, a prova de cumprimento de todas as obrigações contratuais e a caracterização da falta de concessão ou recebimento do subtítulo definitivo<sup>68</sup>.

A prova de descumprimento pode ser fornecida por vários meios, incluindo e-mails, conversas informais em aplicativos de mensagens, entre outros. Isso garante que todas as partes tenham uma compreensão clara das circunstâncias e possam tomar medidas adequadas para resolver quaisquer problemas contratuais.

Dado o exposto, a necessidade da ata notarial torna-se fundamental para o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial. Ela auxilia na certificação de todas as provas existentes e na comprovação das informações relevantes para o procedimento.

---

<sup>68</sup>FISCHER, José Flávio Bueno; SANTOS, Carolina Edith Masmann dos. A adjudicação compulsória extrajudicial e a importância da ata notarial. 2022.

O objetivo é proporcionar segurança jurídica tanto ao oficial registrador quanto aos requerentes, permitindo que se chegue ao fato jurídico desejado. Isso envolve a conclusão e transferência do bem em questão.

Portanto, a ata notarial é uma ferramenta essencial que garante a integridade do processo de adjudicação compulsória extrajudicial, assegurando que todas as partes envolvidas estejam cientes e de acordo com os termos e condições estabelecidos.

### 3.9. DAS CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES FORENSES

No que diz respeito ao inciso IV do mesmo estatuto legal, é necessária a apresentação de certidões dos distribuidores forenses, tanto da jurisdição do imóvel quanto do domicílio do solicitante da adjudicação compulsória extrajudicial. Essas certidões têm como objetivo proteger a segurança jurídica do procedimento, assegurando que não exista nenhuma ação judicial envolvendo o imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda, e também que o requerente não esteja simultaneamente ingressando com a adjudicação compulsória nas esferas judiciais e extrajudiciais.

Neste cenário, o registrador, com base nessas certidões, pode verificar se o requerente registrou o procedimento apenas no Cartório de Registro de Imóveis. Isso evita possíveis discrepâncias com o âmbito judicial, uma vez que, se iniciado em ambas as esferas, poderia haver um conflito de interesses. Este conflito seria caracterizado pela possibilidade de diferentes interpretações sobre o mesmo caso, resultando em decisões divergentes.

Assim, quando o requerente escolhe realizar o procedimento nas serventias extrajudiciais, ele deve permanecer até a conclusão deste, transferindo a competência para o âmbito judicial apenas quando a análise e registro na via extrajudicial se tornarem impossíveis, ou por vontade própria, desde que o protocolo no Cartório de Registro de Imóveis tenha sido concluído.

Além disso, o próprio Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina estabeleceu sobre este requisito, destacando que “As certidões judiciais estão regulamentadas pela Resolução Conjunta GP/CGJ n. 6/2023, pela Resolução CNJ n.

121/2010, pela Lei n. 11.971/2009, pelo Regimento Interno do Poder Judiciário Catarinense e pelo Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça”.

Em resumo, essas certidões são fornecidas por dois distribuidores e, por analogia, aplica-se o regulamento do Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça, que disciplina sobre a usucapião extrajudicial. No artigo 4º, inciso IV deste provimento, verifica-se os distribuidores competentes para a emissão das certidões necessárias para a admissão do procedimento: federais e estaduais.

Assim, percebe-se a relevância da apresentação das certidões mencionadas, pois elas listam os processos judiciais nos quais o requerente pode estar envolvido em qualquer fase ou rito processual. Portanto, protegem a segurança jurídica e a boa-fé do procedimento, garantindo que o instituto tramite apenas na esfera extrajudicial, evitando assim possíveis conflitos com o Poder Judiciário.

### 3.10. DO COMPROVANTE DE PAGAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

De acordo com o Sistema Tributário, a transferência de propriedade de bens imóveis implica no pagamento de impostos, conforme estabelecido no artigo 35 e seus incisos da Lei nº 5.172/66. Este dispositivo legal indica que a transmissão ou cessão de propriedade de bens imóveis é um fato gerador do imposto.

A adjudicação compulsória extrajudicial tem como objetivo realizar a transferência forçada do imóvel para o promitente comprador, a fim de atualizar o registro do imóvel. Para isso, é fundamental que este imposto seja quitado. Portanto, a quitação do ITBI é um passo crucial para a continuidade do processo de adjudicação compulsória extrajudicial.

O pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é uma etapa essencial no processo de transação imobiliária. Este imposto é recolhido pelos municípios, conforme estabelecido no artigo 156 da Constituição Federal. O artigo declara:

Art. 156. A competência para instituir impostos sobre: [...] II - transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; [...]

Portanto, o ITBI é um imposto municipal que deve ser pago quando ocorre a transmissão de um imóvel. A alíquota do imposto pode variar dependendo da legislação do município onde o imóvel está localizado. Em geral, o cálculo do imposto é realizado na prefeitura do município e o boleto é emitido com base no valor venal do imóvel. Assim, o recolhimento deste imposto é fundamental para oficializar a transação imobiliária.

De acordo com o estabelecido no Código Tributário Nacional, a Lei Complementar em questão destaca, em seu artigo 244, que a transferência de propriedade é um dos eventos que geram o imposto sobre a transmissão “inter-vivos”. Isso reforça a obrigatoriedade de seu pagamento para a realização do procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial, uma vez que ocorrerá a mudança de posse do imóvel.

Quanto à emissão do boleto, o município se baseia no “[...] valor acordado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado pelo Município, se este for maior”, conforme estipulado no artigo 250 da Lei Complementar nº 1 de 27 de dezembro de 2002. Isso significa que o cálculo do imposto pode ser baseado tanto no valor acordado na transação quanto no valor venal do imóvel, prevalecendo sempre o maior valor.

### 3.11. DA PROCURAÇÃO COM PODERES ESPECÍFICOS

Em relação ao último critério para solicitar a adjudicação compulsória extrajudicial, o inciso VI do artigo 216-B da lei em questão exige a apresentação de uma procuração com poderes específicos. Isso ocorre porque os legitimados só podem iniciar o procedimento se forem representados por um advogado, conforme estabelecido no §1º do mesmo dispositivo legal.

A relevância do advogado é enfatizada no Estatuto da Advocacia, Lei nº 8.906 de 4 de julho de 1994, que define os direitos e deveres do advogado e descreve as principais características da profissão. Além disso, a Constituição Federal, em seu artigo 133, afirma expressamente que “O advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão,

nos limites da lei”. Isso reforça a importância crucial do papel do advogado no sistema jurídico.

Portanto, ao solicitar a adjudicação compulsória extrajudicial, o requerente deve procurar um advogado e conceder-lhe uma procuração. A procuração é o instrumento de mandato que delega a um terceiro a prática de determinados atos em nome do representado, conforme estabelecido no artigo 653 do Código Civil. Nesse sentido, Venosa<sup>69</sup> destaca:

Dentro da autonomia privada, o indivíduo assume pessoalmente obrigações e pratica seus atos da vida civil em geral. No entanto, em uma economia avançada, existe a possibilidade - e muitas vezes a necessidade - de outra pessoa praticar atos da vida civil em nome do interessado. Assim, o representante pode produzir efeitos jurídicos para o representado da mesma forma que este poderia fazê-lo pessoalmente. Na representação, portanto, uma pessoa age em nome de outra ou por outra. Trata-se da modalidade mais eficaz de cooperação jurídica.

Assim, é fundamental que o requerente compreenda a importância da representação legal e procure um advogado de confiança para representá-lo no processo de adjudicação compulsória extrajudicial.

Assim, a amplitude dos poderes concedidos flutua de acordo com o desejo do representado, dentro dos limites estabelecidos por lei. O artigo 115 do Código Civil também estipula que “os poderes de representação são conferidos por lei ou pelo interessado”. Venosa<sup>70</sup> reforça este ponto:

No mandato geral, os atos jurídicos não são especificados para o âmbito de atuação, não há especificidade. O mandatário com poderes gerais pode e deve realizar atos jurídicos necessários e suficientes para a execução pretendida, incluindo atos conservatórios e ações assecuratórias em nome do mandante. Para os atos que requerem poderes especiais e expressos, conforme o § 1º do art. 661, é necessário que o mandato especifique exatamente o objeto da concessão.

Portanto, é essencial conceder ao advogado uma procuração com poderes específicos para que ele possa representar o requerente no procedimento. Isso é não

---

<sup>69</sup> VENOSA, Sílvio Salvo. Direito Civil - Vol. 1 - Parte Geral. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. p. 364.

<sup>70</sup> VENOSA, Sílvio Salvo. Direito Civil - Vol. 1 - Parte Geral. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016. p. 364.

apenas crucial para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, mas também serve como uma ferramenta importante para a eficácia e credibilidade dos atos realizados. O advogado, como administrador da justiça, tem a capacidade técnica de defender os direitos de seu cliente em juízo e fora dele, sempre aderindo aos princípios e diretrizes legais. Em outras palavras, mesmo em um processo de natureza extrajudicial, a essencialidade do advogado é mantida de forma equivalente àquela relacionada ao processo judicial.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo desta monografia, explorou-se profundamente o tema da adjudicação compulsória extrajudicial como uma importante ferramenta para a regularização imobiliária. Nossa jornada nos levou a compreender a evolução histórica do desenvolvimento urbano, a história do urbanismo no Brasil, e a complexa relação entre propriedade, seu papel como direito fundamental e sua função social.

Analisou-se o instituto da propriedade em sua essência e examinamos as várias formas de aquisição de propriedade. Dentro desse contexto, nos aprofundamos no instituto da adjudicação, explorando seu conceito, modalidades, e as diferenças entre adjudicação compulsória judicial e extrajudicial. Discutimos os requisitos ordinários e extraordinários que devem ser atendidos para a efetivação da adjudicação, bem como o papel crucial da prova do título aquisitivo.

Também foi destacada a importância da comprovação do não cumprimento através de notificação conservatória do registro predial e os procedimentos envolvidos na preparação e envio de documentos para a certificação. A grande revelação deste estudo é a possibilidade da aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial como uma eficaz forma de regularização imobiliária. Isso oferece uma solução prática e eficiente para a resolução de questões relacionadas à propriedade e ocupação do solo, contribuindo significativamente para o desenvolvimento urbano sustentável e a promoção da função social da propriedade.

No entanto, é essencial reconhecer que a adjudicação compulsória extrajudicial não é uma solução universal. A abordagem deve ser cuidadosa e bem embasada, considerando as complexidades legais e os diferentes cenários de propriedade. Além disso, a colaboração entre o setor público e privado, bem como a conscientização da comunidade, são fundamentais para o sucesso da regularização imobiliária por meio da adjudicação compulsória extrajudicial.

Em suma, esta monografia revelou a importância e o potencial da adjudicação compulsória extrajudicial como uma ferramenta valiosa na busca pela regularização imobiliária. É um instrumento que, quando aplicado com discernimento e responsabilidade, pode contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável, o respeito aos direitos de propriedade e a promoção da função social

da terra. A contínua pesquisa e aprofundamento nesse assunto são essenciais para aprimorar sua aplicação e expandir seu impacto positivo na sociedade e na gestão do solo urbano.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACCIOLY, Rafael Nascimento. **A alienação fiduciária de imóveis em garantia: contexto histórico e os obstáculos da sua utilização fora do sistema financeiro de aquisição de imóvel.** Tese de Doutorado. 2022.

AFFONSO, Lucas. **O procedimento de adjudicação e de homologação: lei e jurisprudência.** Schiefler Advocacia, [S. l.], 2023. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1418/Adjudica%C3%A7%C3%A3o+no+Novo+CPC:+reg+ras+gerais+e+o+que+mudou>.

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário.** 12. ed. 12. ed. rev., ampl. e atual. 2015.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano.** 1995.

AZEVEDO, Volney. **Requisitos para propositura da Ação de Adjudicação Compulsória nos Contratos de Promessa de Compra e venda.** JusBrasil, 2018.

BRITO, Nathália Martins de. **A USUCAPIÃO EM HERANÇA FAMILIAR: a possibilidade jurídica de herdeiros usucapirem bens imóveis do acervo hereditário.** 2021.

CÂMARA, Helder Moroni. **Adjudicação.** Enciclopédia Jurídica da PUCSP, São Paulo, 1 de junho de 2018. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/174/edicao1/adjudicacao>.

CAMPILHO, Gil Teles Meneses de Moraes. **Incumprimento do contrato de mútuo para aquisição de habitação e adjudicação do imóvel hipotecado por valor inferior ao da dívida exequenda.** Tese de Doutorado. 2011.

DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. **O processo de urbanização do Brasil.** 1. Ed. reimp. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

DE AMORIM, Victor Aguiar Jardim. **Licitações e contratos administrativos: teoria e jurisprudência.** Senado Federal, 2017.

DE BRITO, Ewerton Araújo. **As benesses processuais trazidas pela Lei 11.441/07.** Solicita-se permuta., p. 201, 2009.

DE LIMA, Cláudia Cristina Aguiar. **O Princípio do par Conditio Creditorum e as Suas Exceções: Os Créditos Garantidos e Privilegiados em Particular.** Tese de Doutorado. Universidade do Minho (Portugal). 2017.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso de Direito Civil.** 10. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

FACHINI, Tiago. **Adjudicação no Novo CPC: regras gerais e o que mudou.** 2020.

HANNA, Júlia Nunes. **A segurança jurídica do registro de imóveis e alterações promovidas pela lei nº 14.382/22**. 2022.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; CHINELATO, Silmara Juny de Abreu. **Propriedade e posse**: uma releitura dos ancestrais institutos. 2003.

HOUAISS, Antônio. Dicionário Houaiss da língua portuguesa. Rio de Janeiro: Objetiva, 2004.

MAGANO, Octávio Bueno. **Arbitragem**. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 81, p. 31-40, 1986.

MARCATO, Antonio Marcos (coord.). **Código de processo civil interpretado**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

MEDEIROS, Amanda da Rosa. **Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de regularização imobiliária**. 2023.

MINGAS, Marta Rodrigues. **A usucapião de imóveis urbanos**: doutrina e legislação atuais. 2022. Dissertação de Mestrado.

MONTANHA, Pedro de Barros. **Licitações e contratos**: eficiência e efetividade das licitações por meio do pregão eletrônico realizadas nas organizações militares. 2020.

MOREIRA, Mara Isabel Vieira. **Justificação notarial versus justificação registral**. Tese de Doutorado. Instituto Politecnico do Porto (Portugal). 2015.

NOHARA, Irene. **Adjudicação**. Irene Nohara – Direito Administrativo, 2011.

PEREIRA, Rafael Lima Domingos. **Comparação entre as modalidades de usucapião no código civil e suas vantagens ou desvantagens para o indivíduo e os direitos envolvidos**. 2019.

PESSOA, Renè Freire dos Santos. **Usucapião extrajudicial**: aspectos procedimentais e hipóteses práticas de aplicação. 2017.

RIBEIRO, Luiz. **Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério**. 2019.

SANTOS, Fernanda Morel dos. **A mediação e a conciliação nas serventias extrajudiciais do estado do Rio Grande do Sul: a compatibilidade das atividades notarial e registral com o provimento nº 67 do Conselho Nacional de Justiça**. 2019.

SILVEIRA NETO, Adilio Luiz da. **Penhora em créditos do executado perseguidos em juízo**. Direito Processual Civil-Unisul Virtual, 2017.

SMITH, Robert Chester. **Robert Smith e o Brasil**: arquitetura e urbanismo. 2012.

SOUZA, Cláudio Marcelo de. **A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA INDIVIDUAL: fundamentos, características, requisitos e aplicação prática.** 2016.

SOUZA, Giovana Gabriela Marinho Maia de. **Compromisso de compra e venda de imóveis.** 2010.

SOUZA, Gracieli Silva de. **Aspectos controversos na (in) aplicação do princípio da continuidade registral na fase anterior ao registro da usucapião extrajudicial.** 2022.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único.** São Paulo: Método, 2011. P. 822.

TEIXEIRA, Michel Gonçalves. **Requisitos essenciais para validade dos contratos particulares.** 2022.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **A garantia da propriedade no direito brasileiro.** Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano VI, nº 6 – Junho de 2005.

TERRA, Mateus. **Ação de adjudicação compulsória: o que é e como funciona.** 2023.