

**XXX CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI FORTALEZA - CE**

**ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA,
GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA I**

DENISE ALMEIDA DE ANDRADE

LUIZ FERNANDO BELLINETTI

JOSÉ QUERINO TAVARES NETO

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

A174

Acesso à justiça: política judiciária, gestão e administração da justiça I [Recurso eletrônico on-line] Organização CONPEDI

Coordenadores: Denise Almeida De Andrade; José Querino Tavares Neto; Luiz Fernando Bellinetti. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-839-4

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Saúde: Acesso à justiça, Solução de litígios e Desenvolvimento

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Acesso à justiça. 3. Política judiciária, gestão e administração da justiça. XXX Congresso Nacional do CONPEDI Fortaleza - Ceará (3; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI FORTALEZA - CE

ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA I

Apresentação

O Grupo de Trabalho ACESSO À JUSTIÇA: POLÍTICA JUDICIÁRIA, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA I teve seus trabalhos apresentados na tarde do dia 15 de novembro de 2023, durante XXX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, realizado na cidade de Fortaleza-CE, no Centro Universitário Christus - UNICHRISTUS, entre os dias 15 e 17 de novembro de 2023, com o tema ACESSO À JUSTIÇA, SOLUÇÕES DE LITÍGIOS E DESENVOLVIMENTO.

Os trabalhos abaixo elencados compuseram o rol das apresentações.

ACESSO À JUSTIÇA E A ANÁLISE DA POLÍTICA PÚBLICA JUDICIÁRIA NACIONAL DE TRATAMENTO ADEQUADO DOS CONFLITOS: O USO DOS MEIOS ADEQUADOS DE CONFLITO UM CAMINHO POSSÍVEL DENTRO DO CONTEXTO BRASILEIRO analisa a configuração da política judiciária de tratamento adequado dos conflitos de interesses instituída pela Resolução CNJ nº 125/2010, a partir da perspectiva dos sujeitos que compõem e participam da política, como operadores e destinatários. O trabalho CONCEPÇÕES ANALÍTICAS SOBRE OS DIREITOS DAS PESSOAS COM TRANSTORNOS DO ESPECTRO DO AUTISMO - TEA analisa a garantia dos direitos das pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA) nas escolas públicas da cidade de Quixadá, no interior do sertão central do estado do Ceará, através de informações prestadas diretamente por aqueles que convivem de perto com o transtorno: os seus responsáveis. Trata-se de estudo qualitativo, realizado a partir de entrevistas, com 38 (trinta e oito) pais, mães e outros responsáveis pelos discentes. o artigo DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DA RENÚNCIA AO DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO aponta que historicamente, o sistema processual brasileiro foi calcado na ideia de que o recurso seria um componente essencial da jurisdição, então o duplo grau seria conteúdo da própria ideia de devido processo legal. No texto intitulado DESBUROCRATIZANDO O ACESSO À JUSTIÇA: UMA AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS DO CEJUSC EM CAJAZEIRAS, PB (2013-2022) discute-se o amplo e efetivo acesso a todos os meios de solução de controvérsias, judiciais ou extrajudiciais, é inerente ao direito fundamental de acesso à justiça. O encargo de promover a jurisdição é constitucionalmente confiado ao Judiciário, que deverá manifestar-se, quando provocado, a solucionar os litígios postos à sua apreciação de forma breve, eficiente e igualitária. No artigo DESJUDICIALIZAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA:

DESBUROCRATIZAÇÃO COMO INSTRUMENTO NA EFETIVAÇÃO DA JUSTIÇA E PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA apresenta-se a adjudicação compulsória extrajudicial sob o prisma da promoção da regularização imobiliária e como instrumento de acesso à justiça. Diante disso, interseccionam aspectos do direito civil, registral e imobiliário, e constitucional, alinhados à promoção da justiça sob o viés dos objetivos do desenvolvimento sustentável. Ainda sob o manto da desjudicialização, o trabalho nomeado DESJUDICIALIZAÇÃO DO INVENTÁRIO EM CASOS COM TESTAMENTO: VIABILIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL SOB A NOVA PERSPECTIVA DO ACESSO À JUSTIÇA examina a possibilidade de desjudicialização do processo de inventário em casos com testamento como forma de facilitar o acesso à justiça, analisando a interpretação do art. 610 do Código de Processo Civil. O texto MEIOS PARA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS: UMA ANÁLISE DA EFETIVIDADE DO DIREITO FUNDAMENTAL DE ACESSO À JUSTIÇA aborda os principais conceitos sobre o direito fundamental de acesso à justiça, correlacionando-os com a sua evolução histórica no ordenamento jurídico brasileiro e natureza jurídica, bem como verificará como a conciliação, a mediação e a justiça restaurativa enquanto meios de resolução de conflitos colaboram para efetivar o direito fundamental de acesso à justiça. O ACESSO À JUSTIÇA E AS DEMANDAS PREDATÓRIAS: UMA ANÁLISE DA NOTA TÉCNICA 02/2021 DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO E O CASO NO SERTÃO DO ARARIPE discute a expansão do exercício da tutela jurisdicional levou ao crescimento de conflitos em massa, identificados pelo grande número de pretensões individuais, que são levados ao Judiciário ocasionando em uma extensa quantidade de processos ocasionando uma morosidade para solucioná-los de maneira efetiva. Em O ACESSO À JUSTIÇA POR MEIOS NÃO JUDICIAIS: POSSIBILIDADES PARA ALCANÇAR O ODS 16 DA AGENDA 2030 DA ONU avalia-se de qual forma a mediação, conciliação e arbitragem contribuem como instrumentos alternativos aos tribunais para a efetivação do acesso à justiça no contexto brasileiro, avaliando o seu alinhamento com o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 16 da Agenda 2030 da ONU.

O CULTIVO DE MARCADORES-SOMÁTICOS POSITIVOS NAS EQUIPES DO PODER JUDICIÁRIO aborda os mecanismos subjacentes da cognição e sua influência na tomada de decisão, especialmente entre juízes e suas equipes. A pesquisa questiona a consciência dos magistrados sobre os Sistemas 1 e 2, conforme descrito por Kahneman, e a possibilidade de cultivar marcadores somáticos positivos nas equipes judiciais. A metodologia empregada inclui uma revisão bibliográfica sobre cognição, marcadores somáticos e gestão de equipes. O artigo O LEGAL DESIGN COMO FORMA DE GARANTIR O ACESSO À JUSTIÇA E OTIMIZAR A COMUNICAÇÃO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA E OS ASSISTIDOS ANALFABETOS tem por objetivo apresentar a metodologia e utilização do Legal Design e

suas vertentes, como o Visual Law, como um importante aliado na concretização do acesso à justiça para os analfabetos, sobretudo, sob a perspectiva da efetividade.

O PAPEL DA ADVOCACIA NA PROMOÇÃO DO ACESSO À JUSTIÇA: GESTÃO CONSENSUAL DE CONFLITOS COMO HABILIDADE PARA O JURISTA DO SÉCULO XXI objetiva demonstrar que o papel do advogado moderno vai além da simples aplicação da lei; ele também deve ser um solucionador de problemas. Diante disso, é vital buscar estratégias que desenvolvam as competências necessárias para esse profissional, preparando-o para atender às demandas do mercado e às dinâmicas complexas das relações humanas, garantindo, assim, um impacto social significativo no acesso à justiça. O artigo O USO DA INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL COMO INSTRUMENTO FACILITADOR AO ACESSO À JUSTIÇA – UMA ANÁLISE À LUZ DA EXPERIÊNCIA DO STF realiza análise crítica acerca da inserção da Inteligência Artificial no sistema jurídico contemporâneo, principalmente sobre a influência que essa pode gerar no princípio constitucional do acesso à justiça, através das experiências obtidas pelo Supremo Tribunal Federal - STF. Já o artigo intitulado POLÍTICA DE INOVAÇÃO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E SUA IMPLEMENTAÇÃO NOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA ESTADUAIS busca responder ao problema de pesquisa: Os Tribunais de Justiça estaduais implementaram a política de inovação do Conselho Nacional de Justiça? Para isso, trabalha-se o conceito e as características da inovação, a Resolução nº 395/2021 do CNJ e sua implementação pelos Tribunais de Justiça estaduais.

POLÍTICAS PÚBLICAS, JUDICIALIZAÇÃO E AS RESPONSABILIDADES DO AGENTE PÚBLICO objetiva apresentar o cenário atual acerca da judicialização de políticas públicas e, por conseguinte, a responsabilização do agente público no exercício de sua função. O escopo e a importância do trabalho são revelados pela assunção da política pública como algo fundamental à dignidade das pessoas e, por tal razão, apresenta-se o judiciário como instituição que salvaguarda a confecção da política pública quando ela for inexistente, ou de seu bom desenvolvimento, quando mal elaborada. No trabalho REFORMAS NO SISTEMA CRIMINAL: METODOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO DA PAZ NA ÁREA CRIMINAL: UM NOVO PARADIGMA: JUSTIÇA RESTAURATIVA realiza-se uma análise da Justiça Restaurativa, visto que o modelo de justiça criminal atual não tem obtido sucesso nas demandas que se apresentam. Por fim, em SALÁRIO EMOCIONAL E MOTIVAÇÃO NO PODER JUDICIÁRIO BRASILEIRO objetiva analisar a utilização do Salário Emocional como fator de motivação dos servidores do Poder Judiciário, o que representa profunda mudança no sistema atualmente em vigor, ao enfatizar o servidor como

ser humano integral que tem necessidades a serem satisfeitas, que vão além da remuneração. Há uma mudança de foco para a pessoa do servidor, com uma maior humanização do Poder Judiciário.

Após quase 4 horas de debates profícuos foram encerrados os trabalhos do GT.

Esses vários temas são representativos da abrangência e amplitude da investigação e produção acadêmica nacional nas pesquisas pertinentes a este Grupo de Trabalho, tendo em vista que os autores estão vinculados aos mais diversos programas de pós-graduação em Direito, revelando grande diversidade regional e institucional.

Os intensos debates, contribuições cooperativas e mesmo a socialização dos aspectos investigados, muitos relacionados ao desenvolvimento de dissertações e teses, mostram a relevância das contribuições.

Em função dessa diversidade dos temas, e, também, pela evidente qualidade da pesquisa aqui representada, os coordenadores recomendam a sua leitura a todos os estudiosos da área.

Denise Almeida de Andrade

Centro Universitário Christus

Luiz Fernando Bellinetti

Universidade Estadual de Londrina

José Querino Tavares Neto

Universidade Federal de Goiás

**DESJUDICIALIZAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA:
DESBUROCRATIZAÇÃO COMO INSTRUMENTO NA EFETIVAÇÃO DA
JUSTIÇA E PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**DEJUDICIALIZATION OF COMPULSORY ADJUDICATION: REDUCING
BUREAUCRACY AS AN INSTRUMENT IN THE EXECUTION OF JUSTICE AND
PROMOTION OF REAL ESTATE REGULARIZATION**

Erika Araújo de Castro ¹
Clarindo Ferreira Araújo Filho ²
Danilo Rinaldi dos Santos Jr. ³

Resumo

Esta abordagem de cunho qualitativo, e metodologia dedutiva, apresenta uma pesquisa bibliográfica com análises doutrinária e legislativa. O objetivo precípua é apresentar a adjudicação compulsória extrajudicial sob o prisma da promoção da regularização imobiliária e como instrumento de acesso à justiça. Diante disso, interseccionam aspectos do direito civil, registral e imobiliário, e constitucional, alinhados à promoção da justiça sob o viés dos objetivos do desenvolvimento sustentável. A base da adjudicação compulsória reside no princípio da equivalência das obrigações. O exclusivismo na condução das demandas a partir do Judiciário vem implementando espaço à eficácia nas demandas sociais por meio das serventias extrajudicial, relevando ao Judiciário as questões mais intrincadas. Por meio da Lei 14.382/2022, introduziu-se o artigo 216-B na Lei de Registros Públicos, incluindo a adjudicação compulsória extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis. As discussões tratadas nesse esboço são importantes na medida em que contribui à disseminação do entendimento sobre a nova legislação, e fundamental para estimular reflexões sobre o acesso à justiça e formas de efetivá-la, sobretudo desmistificando a esfera judicial como única via de efetividade de direitos, visto que a utilização dos meios extrajudiciais se mostra outra possibilidade possível. Os levantamentos realizados mostram que a desjudicialização da adjudicação compulsória promove o desenvolvimento sustentável e como forma de promoção do acesso à justiça. Dessa forma, essa lógica contribui à desobstrução do sistema judicial, cuja ampliação das atribuições aos serviços extrajudiciais está vocacionada ao resguardo de direitos e na resolução consensuada de conflitos.

Palavras-chave: Acesso à justiça, Adjudicação compulsória, Adjudicação extrajudicial, Desjudicialização, Ods-16

Abstract/Resumen/Résumé

This qualitative approach, and deductive methodology, presents a bibliographical research

¹ Especialista em Direito Notarial e Registral, Tabeliã e Oficial Substituta de Cartório.

² Delegatário de Cartório.

³ Doutorando em Direito pela UNB, Mestre em Direito, Professor Universitário e Advogado.

with doctrinal and legislative analysis. The main objective is to present compulsory extrajudicial adjudication from the perspective of promoting real estate regularization and as an instrument of access to justice. In view of this, aspects of civil, registration, real estate and constitutional law intersect, aligned with promotion of justice under the bias of the objectives of sustainable development. The basis of compulsory adjudication lies in principle of equivalence of obligations. The exclusivism in the handling of demands from the Judiciary has been implementing space for effectiveness in social demands through extrajudicial services, revealing to the Judiciary the most intricate issues. Through Law 14.382/2022, article 216-B was introduced in the Public Records Law, including compulsory extrajudicial adjudication before Real Estate Registry Office. The discussions dealt with in this draft are important insofar as they contribute to the dissemination of understanding about the new legislation, and are fundamental to stimulate reflections on access to justice and ways of making it effective, above all demystifying judicial sphere as the only way to enforce rights, since the use of extrajudicial means is one of several facets. The surveys carried out show that the non-judicialization of compulsory adjudication promotes sustainable development and as a way of promoting access to justice. In this way, this logic contributes to the clearing of judicial system, whose attributions to extrajudicial services are aimed at safeguarding rights and the consensual resolution of conflicts.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Access to justice, Compulsory adjudication, Extrajudicial adjudication, Dejudicialization, Ods-16

INTRODUÇÃO

Trata a ação de adjudicação compulsória de um processo que tem por finalidade efetuar a transferência de propriedade de um imóvel, a partir do cumprimento dos critérios e requisitos previstos em lei, cuja finalização se dá com a concessão da carta de adjudicação, tornando-se plena em substituição à escritura pública definitiva do imóvel objeto da disputa (SOUZA; DIAS, 2023).

Dessa forma, a carta de adjudicação passa a instruir, na qualidade de título judicial, o instrumento hábil ao registro de imóveis na realização do ato registral em nome do requerente. Tipicamente, instaura-se o processo a partir de um contrato privado ou uma promessa de compra e venda entre o proprietário e um terceiro.

Portanto, visa-se por meio da adjudicação compulsória impor ao renitente o cumprimento da lavratura da escritura pública de compra e venda ou quando se obstaculiza ou se rejeita a sua formalização (CREDIE, 1997). Até o ano de 2022 essa ação se processava exclusivamente na esfera judicial, situação modificada pela Lei 14.382/2022, ao promover alterações no texto da Lei de Registros Públicos – LRP (BRASIL, 2022).

No contexto dos registros de propriedades imobiliárias, uma das principais mudanças introduzidas pela Lei 14.382/2022 é, sem dúvida, a inclusão da opção de adjudicação compulsória extrajudicial para imóveis que são objeto de compromisso de compra e venda ou cessão (CARDOSO; IOCOHAMA; ARAÚJO, 2022). Essa possibilidade faz parte do processo de desjudicialização em curso no Brasil, especialmente a partir do CPC/2015, com o objetivo de tornar as demandas judicializadas mais eficazes, direcionando o Judiciário à resolução de outras questões mais complexas e que necessitam da intervenção judicial.

Nesse contexto, esta pesquisa de cunho qualitativo, e metodologia dedutiva, apresenta uma pesquisa bibliográfica com análise doutrinária e legislativa, que pretende responder ao seguinte problema: “Como a desjudicialização da adjudicação compulsória contribui para o desenvolvimento sustentável?”. Para tanto, parte-se da hipótese de que a concessão dessa nova atribuição às serventias extrajudiciais tem um importante papel na promoção do acesso à justiça ao se prescrever a via pela desjudicialização de demandas e ao se prescindir da análise do Judiciário nos casos em que tais (PINHEIRO; JANKOWITSCH, 2022).

Diante disso, o objetivo do trabalho é apresentar a adjudicação compulsória extrajudicial sob o prisma do acesso à justiça e regularização fundiária, evidenciando desde os conceitos atrelados ao instituto, e a diferenciação da adjudicação compulsória das demais previsões do termo no âmbito jurídico, a relevância das inovações trazidas pela Lei 14.382/2022 e as teses

justificadoras da importância das serventias extrajudiciais para maximização do acesso à justiça e na promoção da regularização imobiliária.

A simplificação dos trâmites da adjudicação compulsória, juntamente com a opção por meio do procedimento administrativo, desempenha um papel crucial na resolução de questões que vão além do mero direito de propriedade. Releva-se esse papel ao analisar a complexidade da situação de irregularidade fundiária no contexto brasileiro. Esse problema não apenas possui profundas raízes históricas, mas com impactos nas esferas socioambiental e urbanística, afetando a eficácia dos direitos fundamentais e o pleno exercício da cidadania. Questões essas que ganham destaque ao se considerar os vários problemas e a ineficiência do sistema como um todo e a lentidão na resolução das demandas, visto que a sociedade se torna cada vez mais complexa.

Diante disso, este estudo reúne aspectos de âmbitos diversos do direito, alinhando perspectivas constitucional, civil e imobiliária à promoção do desenvolvimento sustentável, ao passo que se alinha às prerrogativas do Objetivo do Desenvolvimento Sustentável (ODS-16), portanto, salutar se torna para a promoção do conhecimento acerca da inovação legislativa, e essencial para incentivar reflexões sobre o acesso à justiça e formas de se concretizá-lo.

1 A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO DIREITO BRASILEIRO

De maneira concisa e objetiva, a adjudicação pode ser definida como ato judicial de dar posse e propriedade de determinado bem a alguém (HOUAISS, 2004). Não obstante a constante menção da adjudicação como ato judicial, adiante, se verá que também pode ocorrer por via extrajudicial (BRASIL, 2022), o que não altera a sua essência e finalidade.

Este trabalho se concentra especialmente no cerne imobiliário, por ser o ponto de confluência com a necessária promoção da regularização imobiliária e as novas possibilidades trazidas pela Lei 14.382/2022. No entanto, antes de explorar os detalhes relacionados à adjudicação compulsória, importante também compreender as diferentes perspectivas que o termo pode assumir a depender do ramo do direito ao qual está atrelado.

Inicialmente se vê que a conceituação não é tão simplória, conforme Câmara (2018), tal definição é dificultada pelo emprego do vocábulo em diversos âmbitos do Direito, a exemplo do sucessório, imobiliário, trabalhista e administrativo, abarcando significados diversos em cada uma dessas esferas.

Como dito, o trabalho concentra atenção na adjudicação compulsória da esfera civil, com impactos envolvendo o direito imobiliário, que segundo Souza e Dias (2023, p. 74) “tem

como objetivo a vinculação e transação de negócios imobiliários, tais como: compra, venda, loteamento, construção, aquisição e perda da propriedade, condomínio, aluguel, troca, doação, cessão de direitos, usucapião, incorporação imobiliária”.

Todavia, a compreensão desse tipo de adjudicação perpassa, necessariamente em sua diferenciação das demais previsões legais do termo, até mesmo porque a adjudicação compulsória extrajudicial da Lei 14.385/2022 não impacta diretamente os demais ramos do Direito. Diante disso, esse tópico inicia pelas distinções do termo no cenário jurídico, para em seguida apresentar as especificidades da adjudicação compulsória extrajudicial.

1.1 Notas sobre adjudicação nos diferentes âmbitos do direito

A adjudicação no âmbito do direito administrativo é um procedimento pelo qual a Administração Pública atribui a um particular a execução de um contrato administrativo, em decorrência de um processo licitatório (FREIRE, 2023). Trata-se do ato pelo qual se seleciona a proposta mais vantajosa para a Administração, levando em consideração critérios previamente estabelecidos no edital de licitação (MELLO, 2023).

Na Lei de Licitações e contratos Administrativos a adjudicação se refere a uma fase em um processo licitatório onde o objeto da licitação é concedido ao licitante vencedor, após a fase competitiva (BRASIL, 2021).

Conforme Câmara (2018) também se observa o emprego do vocábulo nas execuções trabalhistas e fiscais. Para Fachini (2020), no cerne do Direito Trabalhista, a adjudicação recai sobre os bens da empresa em caso de dívidas que não sejam pagas, visando quitar as obrigações com os funcionários num modelo típico da execução judicial civil, cujo prisma refoge aos limites deste estudo.

Igualmente as perspectivas que serão trabalhadas adiante não se amoldam aos termos da adjudicação no Direito Sucessório, quando, por exemplo, o processo tradicional de partilha é dispensado diante da existência de um único herdeiro maior e plenamente capaz, ao qual os bens inventariados do de cujus serão repassados por transferência direta (FACHINI, 2020).

No contexto do processo de execução, a Lei 11.382/2006 introduziu a adjudicação no Código de Processo Civil de 1973, ocasionando mudanças significativas nas modalidades de liquidação do crédito e conferindo-lhe prioridade na sequência (BRASIL, 2006). Com a implementação do novo Código de Processo Civil, a adjudicação foi recepcionada como uma forma de expropriação (art. 825, I), e também especificada como um procedimento relacionado à execução dos bens objeto de penhora (art. 876) (BRASIL, 2015).

Nos termos do CPC/2015, a adjudicação é modalidade preferencial de expropriação de bens no Novo CPC. Essa prioridade decorre da natureza do próprio CPC, que busca resolver litígios de maneira mais ágil e conciliatória possível (BUENO, 2017). Essa espécie se diferencia da adjudicação compulsória atrelada ao compromisso de compra e venda de imóvel pautada nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Por sua vez, para Câmara (2018) no âmbito imobiliário o termo adjudicação é empregado na situação da adjudicação compulsória, que se refere à ação judicial pela qual se busca a execução da obrigação de realizar determinada ação, como a outorga da escritura de compra e venda de um imóvel.

Ademais, o termo também encontra aplicação nas ações relacionadas à demarcação e divisão de terras, em questões ligadas a direitos reais de garantia e sobre bens de terceiros, bem como nos processos de inventário e partilha. Os conceitos relacionados ao direito imobiliário serão melhor trabalhados no tópico seguinte.

1.2 Conceitos, definições e requisitos da adjudicação compulsória

Conforme mencionado acima, a adjudicação pode ser definida como ato judicial de dar posse e propriedade de determinado bem a alguém (HOUAISS, 2004).

A adjudicação, de forma abrangente, implica na transferência de um ou diversos bens, podendo se dar mediante coerção ou por mútuo consentimento entre duas pessoas (VANCIM, 2023). A inclusão da adjudicação teve por finalidade a contribuição ao processo de execução e, conforme Niess (1989), trata-se de um meio legal pelo qual o comprador, que é parte do compromisso, busca a obrigação do vendedor que injustificadamente se recusa a cumprir o acordo de formalização da escritura apropriada.

O termo foi introduzido na legislação pátria em 1937, pelo artigo 16 do Decreto-Lei 58, atendendo à necessidade de obrigar a transferência da propriedade do imóvel abrangido pelo contrato de compromisso de compra e venda entre os promitentes comprador e vendedor (BRASIL 1937). Até então, nos acordos de compra e venda, limitavam-se a representar relações baseadas nas obrigações, envolvendo principalmente o cumprimento das prestações financeiras do contrato. Caso não houvesse a entrega efetiva do imóvel, a parte prejudicada poderia buscar apenas compensação monetária (DIAS; SOUZA, 2023).

Menciona Dias e Souza (2023), o Decreto-Lei 58/1937 introduziu transformações nas negociações imobiliárias. Contudo, cabe destacar que, no texto original não havia na lei referência à “adjudicação compulsória”, mas tão somente ao termo “adjudicação”, com enfoque

na proteção do o direito subjetivo material da parte que se comprometia com a compra (CREDIE, 1997).

A expressão “adjudicação compulsória” adentra no texto legal por força da Lei 649/1949:

Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissário, direito real oponível a terceiros e lhes confere o direito de **adjudicação compulsória**, nos termos dos artigos 16 desta lei e 346 do Código do Processo Civil. (BRASIL, 1949) (Grifou-se)

Embora a definitiva incorporação do termo ao direito, o *nomem iuris* dessa ação ocorra somente em 1949, antes disso Credie (1997) observa que já havia julgados adotando a expressão. Ainda nessa perspectiva histórica, com a vigência do Código de Processo Civil de 1973¹, a Lei 6.014/1973² adaptou o texto do artigo 16 do Decreto-Lei 58/1937 para atender as disposições do CPC vigente, com isso a recusa do compromitente em entregar a escritura definitiva abriu possibilidade à propositura da ação de adjudicação compulsória pelo rito sumaríssimo (BRASIL, 1973).

Segundo Santos (2019), a interpretação predominante ainda nos dias atuais é oriunda do Código Civil de 1916, indicando que a adjudicação compulsória possui um caráter construtivo, já que a decisão judicial equivale à pactuação que representava a obrigação acordada inicialmente. Em outras palavras, a sentença equiparada ao contrato de compra e venda.

A essência é a mesma do que consta nos artigos 1.417 e 1.418, ao prever a possibilidade de adjudicação compulsória do imóvel ao titular de direito real, quando houver recusa à outorga da escritura definitiva de compra e venda, e sem cláusula de arrependimento pelo vendedor (BRASIL, 2002).

De fato, a responsabilidade central do vendedor compromissado se baseia na sua concordância com o contrato final que se materializa na transferência efetiva do direito de propriedade, uma vez que, em regra, conforme o artigo 108 em conjunto com o artigo 1.245 do Código Civil, a propriedade somente é transmitida com o registro do título (BRASIL, 2002).

Peluzo (2016) comenta que o contrato de promessa de compra e venda institui uma obrigação de fazer, relacionada à efetivação do acordo principal por meio de uma escritura pública, se o vendedor não cumpre com sua parte, decisão judicial pode sobrevir para realizar essa obrigação e, atualmente, se dá também pela via extrajudicial (BRASIL, 2022).

¹ Lei 5.869 de 11 de janeiro de 1973.

² Adapta ao novo Código de Processo Civil as leis que menciona.

Vale mencionar ainda que, há distinção entre a adjudicação compulsória e as execuções de obrigações de fazer que implicam em uma declaração de vontade. A primeira tem sua própria regulação e designação específica, ainda que ambas se refiram à mesma "ação". É importante distinguir a adjudicação compulsória, que é um termo jurídico preciso da ação de cumprimento específico do compromisso de compra e venda (SANTOS, 2019). Sopesando as interpretações do Novo Código de Processo Civil, Santos (2019) considera que os contratos preliminares são tutelados pelo artigo 501 do CPC atual, mas não há que se falar de duas ações passíveis ao compromissário, mas tão somente da adjudicação compulsória.

Assim, a adjudicação compulsória visa a obtenção do título aquisitivo da propriedade, pois se trata de uma:

[...] ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel - que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva - tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado (CREDIE, 1997, p. 12)

A natureza jurídica da adjudicação é intrincada e multifacetada, não se mesclando e nem mesmo se comparando, em termos legais, com a *datio in soluto*, uma vez que, em muitos casos, a adjudicação não assume a característica de pagamento (CÂMARA, 2018). Enfim, pela adjudicação compulsória se possibilita a obtenção do título aquisitivo ao promitente comprador, ao qual é conferido o direito de continuidade registral da matrícula imobiliária.

Depreende-se que, não seria preciso dizer que sua intenção é simplesmente afirmar a posse ou "certificar algo já em vigor", já que a ação de adjudicação compulsória objetiva criar o título aquisitivo da propriedade, impondo ao réu o cumprimento da responsabilidade que assumiu. Assim, o vendedor será compelido a transferir o domínio sobre a coisa, transformando a relação jurídica estabelecida na "promessa", em uma compra e venda real (SANTOS, 2019).

Observa-se que a procedência dessa ação depende de "ausência de direito de arrependimento; recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura; pagamento integral do preço; e validade e eficácia do compromisso, inclusive no tocante à outorga conjugal" (GONÇALVES; LENZA, 2022, p. 759).

Pelo fato de a adjudicação compulsória ter objetivos semelhantes à usucapião, no tocante à regularização imobiliária, e ambas visarem a declaração do requerente como proprietário de fato e de direito do bem, há diferenças entre elas. A primeira é motivada por um negócio jurídico por meio do qual houve a aquisição legítima do imóvel e, a segunda diferença, caracteriza-se por ser forma originária de aquisição de propriedade ao se exigir a comprovação da posse mansa e passiva, portanto possuem requisitos e peculiaridades diferentes que não

podem ser desconsideradas (GAGLIANO, PAMPLONA FILHO, 2023), essas diferenças permanecem independentemente de a via escolhida ser a judicial ou a extrajudicial.

1.3 Dispensa do registro do compromisso de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis – CRI

Não obstante a lei condicionar a adjudicação compulsória à existência de registro da promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002), essa exigência foi afastada pelo entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ. Conforme a Súmula 232 do STJ esse “direito à adjudicação compulsória não é condicionado ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis” (BRASIL, 2011).

Consolidando esse entendimento do Tribunal Superior, para exteriorizar a eficácia do direito real independentemente do registro da compra e venda no cartório, o Conselho da Justiça Federal – CJF desenvolveu o entendimento no Enunciado nº 95 da 1ª Jornada de Direito Civil: “O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário”.

Conforme Reale (1998), com base no princípio da operabilidade, o julgador deve buscar a solução mais justa, com base na valoração objetiva vigente na sociedade atual. Consequentemente, tanto o direito em si, quanto a sua aplicação, passa por transformações que exigem uma adaptação à nova realidade social e jurídica (ALVES, 2018).

A progressão das leis e princípios sociais dentro do âmbito jurídico resulta em mudanças significativas na estrutura social, cujas antigas noções e crenças se tornaram obsoletas. Assim, a fim de resolver a ambiguidade legal existente em relação à obrigatoriedade do registro do contrato de promessa de compra e venda para efeitos de adjudicação compulsória, deve-se analisar o excessivo formalismo dos sistemas tradicionais como a única fonte do direito, em uma abordagem diferente, com perspectiva mais ampla da observância das normas e princípios constitucionais e orientadores presentes no Código Civil.

Diante disso, mesmo sendo uma posição *contra legem*, prevalece o entendimento já pacificado na jurisprudência. Nos levantamentos de Alves (2018) e, de fato, evidencia-se que essa posição efetiva a unidade do direito, de modo que mesmo expressa a exigência do registro pelo Código Civil, a interpretação deve ser realizada *cum grano salis* aos princípios e com a ordem constitucional, onde o legalismo exacerbado deve dar guarida à interpretação de que a

falta de registo do compromisso de compra e venda no cartório não pode ser motivação para negar o direito real daquele que o possui.

2 ASPECTOS GERAIS DA LEI 14.382/2022

A Lei 14.382/2022 é produto da Medida Provisória 1.085/2021 aprovada em plenário e conhecida como “MP dos Cartórios” (MORAIS; OLIVEIRA, 2022). Ela consolida a unificação dos registros cartoriais, e estabelece inovações para o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), modernizando, sobretudo, os procedimentos necessários aos imóveis e ao registro civil das pessoas naturais. Desde a publicação da Medida Provisória, e sua subsequente tramitação no Congresso Nacional, vivencia-se um novo capítulo no panorama legal dos direitos reais no Brasil (MONTEIRO; MONTEIRO, 2022).

Galhardo (2022) observa que a Lei 14.382/2022 é fruto de um longo diálogo entre as instâncias de Registros Públicos e a Secretaria de Política Econômica (SPE) do Ministério da Economia, bem como com a Construção Civil, Incorporadoras Imobiliárias, o Mercado de Crédito Imobiliário e mais de 40 organizações da sociedade civil, por meio de uma colaboração denominada IMK-5 (Iniciativa de Mercado de Capitais).

A promulgação da Lei em comento representa um dos principais eventos legislativos dos tempos recentes no que tange ao campo do Registro de Imóveis. Esta lei, com viés desburocratizante, traz modificações nos conceitos imobiliários e introduz medidas destinadas a aprimorar o cenário de negócios (MONTEIRO; MONTEIRO, 2022).

O SERP, ponto central da Lei, materializa a evolução necessária no cerne dos registros públicos, constituindo-se em uma plataforma que moderniza e agiliza o processo de registro e publicidade de atos jurídicos, especialmente relacionados a imóveis, considerando a opção pela adjudicação compulsória extrajudicial em um compromisso de compra e venda ou cessão.

Conforme dispõe o artigo 1º da norma que trata do SERP³, promove a atualização e simplificação dos processos relacionados aos registros públicos de atos e acordos jurídicos, incluindo incorporações imobiliárias (BRASIL, 2022).

³ O SERP atua como uma plataforma de registros online, abrangendo um ambiente virtual da esfera cartorial. Sua finalidade é integrar os bancos de dados dos sistemas cartoriais em todo o território nacional e concentrar os procedimentos burocráticos orientados pelos cartórios de registro civil, títulos e imóveis. Isso viabiliza o acesso a registros e consultas por meio da internet, conforme prevê o artigo 3º da Lei. Na análise do texto legal percebe-se que a interoperabilidade das bases de dados, implanta uma gestão mais integrada e facilita o acesso às informações, contribuindo para agilidade na obtenção de certificados, informações e documentos, beneficiando tanto os cidadãos quanto os profissionais da área jurídica (BRASIL, 2022).

A interconexão dos serviços de registros públicos, com o compartilhamento de informações, agiliza processos, e elimina a necessidade de deslocamentos físicos e de tramitação de documentos em papel, o que certamente maximiza a acessibilidade aos serviços cartoriais e contribui para o alcance do Objetivo do Desenvolvimento Sustentável (ODS-16), relativo às metas atreladas à paz, justiça e eficácia das instituições (NAÇÕES UNIDAS BRASIL, 2023).

Além da transparência que também é uma das benesses relacionadas ao SERP, como instrumento a índices e indicadores estatísticos que são facilmente obtidos, subsidiando a tomada de decisões coerentes, seja por parte das autoridades ou de usuários, bem como contribui para uma maior compreensão da dinamicidade dos registros públicos.

Essas inovações contribuem à progressão na classificação do Brasil no *Doing Business* do Banco Mundial, especialmente porque a colaboração entre ONR⁴, RIB⁵, IRIB⁶, ARISP⁷, e outras entidades registradoras, em conjunto com o desenvolvimento de tecnologias aplicadas ao Registro de Imóveis, ter propiciado melhorias no Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, no Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado, no sistema online de criação de protocolo (e-Protocolo), Editais Eletrônicos, no Registro de Informações Judiciais (RJUD) e no Mapa Georreferenciado do Registro de Imóveis etc (GALHARDO, 2022).

2.1. Principais impactos na legislação

Não se pode olvidar que a nova legislação introduz modificações significativas a diversas leis de grande importância no país, incluindo o Código Civil de 2002, a Lei 4.591/1964, relacionada à incorporação imobiliária, e a lei 6.015/1973, que trata dos registros públicos.

Nessa perspectiva, no Código Civil destacam-se as repercussões no âmbito do Direito de Família, especialmente em relação ao nome (TARTUCE, 2022). Com a promulgação da Lei 14.382/2022, certas atividades que anteriormente eram restritas ao âmbito judicial e exigiam uma sentença transitada em julgado, como a alteração do nome próprio, agora podem ser realizadas por meio dos cartórios de registro civil. Além disso, também traz a possibilidade de realização da cerimônia de casamento por meio de videoconferência, com a capacidade de comprovação da expressão livre da vontade por parte dos contraentes.

⁴ Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis

⁵ Registro de Imóveis do Brasil

⁶ Instituto Brasileiro de Registro Imobiliário do Brasil

⁷ Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo

Conforme Gagliano e Pamplona Filho (2022) a Lei 14.382/2022 viabilizou mudanças tanto nos nomes próprios, quanto nos sobrenomes, simplificando o processo ao permitir que essas alterações sejam realizadas nos próprios cartórios. Sobre a possibilidade de modificação de nomes diretamente nos registros cartoriais, nota-se que tal permissão vai ao encontro ao entendimento doutrinário e jurisprudencial (TARTUCE, 2022).

Sob a perspectiva do direito da personalidade, a análise do nome civil de uma pessoa natural deve ser realizada à luz do princípio da dignidade da pessoa humana, constante na Constituição de 1988. Para Santos (2023), isso implica em reexaminar o princípio da imutabilidade do nome, permitindo sua flexibilização.

Além dos impactos da Lei 14.382/2022 na Lei de Registros Públicos, mais de uma centena de alterações foram promovidas, com a inclusão de diversos dispositivos na LRP, de forma a alinhar às necessidades contemporâneas, aproveitando-se as possibilidades das inovações tecnológicas e ampliando a atuação das serventias extrajudiciais (BRASIL, 2022), ao se proporcionar sua modernização, a celeridade com maior segurança jurídica e, sobretudo, como forma da esperada desburocratização de processos e procedimentos ao ampliar o acesso à justiça (MORAIS; CARVALHO, 2022).

Conforme mencionado acima, a adjudicação compulsória extrajudicial foi outro importante aspecto da referida Lei, ao prever que quando alguém não dispõe da documentação necessária para efetuar o registro do imóvel, pode se valer dessa opção (VANCIM, 2023). Por ser objeto desse trabalho, a adjudicação compulsória será tratada de forma mais aprofundada em tópico específico do estudo.

3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: MODERNIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DESCONGESTIONAMENTO DO JUDICIÁRIO

O acesso à justiça e à desburocratização são aspectos importantes para o pleno desenvolvimento, especialmente os objetivos do desenvolvimento sustentável preconizados pela Agenda 2030 (NAÇÕES UNIDAS BRASIL, 2023). Analisando os ODS's percebe-se que a regularização fundiária tem impacto em diversas metas vinculadas, e o acesso à justiça, por sua vez, relaciona-se fortemente ao ODS 16 e é, especialmente neste que o presente trabalho se atém.

Considerando especificamente o acesso à justiça e à desburocratização, o Brasil vem implementando medidas para reduzir as demandas do Judiciário, valendo-se dos meios

extrajudiciais para resolução de conflitos. Exemplo recente disso é a tramitação da adjudicação compulsória nos cartórios, um ponto relevante da inovação legislativa promovida pela Lei 14.382/2022, sobretudo quando se considera as problemáticas envolvendo a irregularidade imobiliária e o congestionamento do Judiciário.

A garantia do acesso à justiça é consignada explicitamente dentre os ODS's. Cargnin e Santos (2023) trazem o papel do acesso à justiça para o desenvolvimento sustentável, evidenciando uma preocupação legítima e subjacente em assegurar aos indivíduos uma forma genuína de acesso que suplante a simples capacidade material de inaugurar processos judiciais ou de apresentar defesas, abrangendo a obtenção de resultados justos, rápidos e eficazes.

Conforme dito, o acesso à justiça não se restringe a garantir a entrada formal nos órgãos judiciais, mas, propiciar um acesso de qualidade que permita aos indivíduos entrar em contato com uma ordem jurídica equitativa (WATANABE, 2011). Santos (2023) aborda a latente demanda para a desburocratização de diversos processos atualmente tratados na esfera judicial, buscando alternativas extrajudiciais, especialmente em situações onde não se torna necessária a intervenção estatal, especialmente quando a matéria perpassa por profissional de alta capacidade técnica, como é o caso da transferência recente de processos judiciais transferidos para fora do âmbito judicial como a adjudicação compulsória (SANTOS, 2023).

Não é objetivo deste estudo adentrar em camadas mais profundas da desjudicialização e dos problemas provenientes da irregularidade fundiária, e tampouco da função do cartório, mas sim, abordar e subsidiar a compreensão da importância da adjudicação compulsória extrajudicial para maximização do acesso à justiça e, por consequência, aos direitos inerentes à propriedade e à efetividade de outros fundamentais e humanos, não obstante sejam limitados por outras variáveis que não são objeto deste estudo.

3.1 Perspectivas da adjudicação compulsória extrajudicial e a ampliação do papel dos Cartórios

A importância dos cartórios e ampliação de suas funções vêm se despontando. Como se infere pelos levantamentos de Araújo Filho (2011, p. 63) a função de notários e registradores não é produto da sociedade moderna, já que ela evolui paulatinamente ao longo da história, cujo aspecto mais se evidencia pelos movimentos de desjudicialização na atualidade, ao se alcançar maior celeridade e ampliação do acesso à justiça e, conforme Almeida (2011), reafirmam o reconhecimento da importância de outros setores da sociedade, como os Cartórios, na administração da justiça.

Paiva e Burter (2022) explicam que as entidades Notariais e de Registro constituem uma forma de organização social pré-jurídica, atendendo às exigências da comunidade em relação à organização social, ao patrimônio e à economia, cujas entidades não estão sujeitas às vontades individuais, transformando-se em um componente social duradouro: desde o início da vida e após o falecimento, todos estamos sujeitos a sua influência.

Ainda que as atividades em questão sejam delegadas pelo Poder Público a particulares e possuam natureza privada, o Judiciário é responsável pela supervisão das operações realizadas nas serventias extrajudiciais. Com razão Cruz e Morais (2022), a função reguladora é exercida pelo CNJ e pelos tribunais que, por meio de atos normativos primários regula e supervisiona as atividades dos cartórios, promovendo ainda a padronização regulamentar em âmbito nacional e a segurança jurídica necessárias.

Dado o caráter de interesse público dos serviços prestados pelas serventias, todos os procedimentos cartoriais devem aderir aos mesmos princípios que orientam as instituições públicas, como imparcialidade, legalidade, moralidade, eficiência e transparência, ao assegurar a segurança e a autenticidade, na evitação de litígios e na promoção da harmonia social.

Fato é que por meio de procedimentos administrativos, as serventias assumem o papel que antes era desempenhado pelo Judiciário, contribuindo para uma resolução mais ágil de controvérsias e reduzindo a sobrecarga do sistema. À medida que as necessidades da sociedade evoluíram, características adicionais e melhorias foram incorporadas aos cartórios, tornando a figura do notário e do registrador mais especializada, e agregando a fé pública aos seus atos, o que não exclui a possibilidade do crivo do Judiciário (ARAÚJO FILHO, 2011).

Dentre as alternativas de resolução extrajudicial de conflitos, os cartórios desempenham indiscutivelmente um papel vital nos tempos atuais, oferecendo serviços jurídicos valiosos à sociedade em uma ampla gama de situações. Como expõe Soares neto (2010), não se pode negar que os notários e registradores possuem uma esfera de competência voluntária, sustentada pela democracia participativa, que reforça a independência pessoal em benefício da dignidade humana, capacitando os indivíduos a fazerem escolhas a respeito de seus projetos de vida, concedendo-lhes alternativas para alcançar a justiça.

No âmago do movimento de desjudicialização estão as medidas de desburocratização e o aumento da velocidade no acesso à justiça. Esses fundamentos são alcançados quando o Judiciário delega às serventias a responsabilidade de auxiliar na garantia da segurança, agilidade e eficácia na prestação de serviços que lhe eram exclusivos anteriormente.

A adjudicação compulsória⁸ foi incluída por meio da inclusão do artigo 216-B, na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), por força da Lei 14.382/2022, o que facilita o acesso à justiça, reduz as demandas judiciais e contribui sobremodo à regularização imobiliária.

É a soma de forças com a usucapião extrajudicial, especialmente, para resolução das demandas da regularização imobiliária no Brasil, já que são medidas legais, urbanísticas e socioambientais e como objetivo a regularização, dentre outras, de ocupações não autorizadas e a concessão de títulos de posse. O intuito é assegurar o acesso à moradia como um direito social em cumprimento das funções sociais da propriedade urbana e garantir o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado (BRASIL, 2009).

Com o advento da Lei 14.382/2022, o legislador permitiu a utilização de via extrajudicial para resolução desse conflito, pois é forma de assegurar o cumprimento rápido das obrigações e minimizar os prejuízos da recusa injustificada da transferência de propriedade, em benefício da celeridade e desburocratização que ganha força com o CPC/2015.

Com o CPC/2015 vários institutos ganham relevo e, conforme Moraes e Carvalho (2022), por ocorrer em ambiente distinto do tribunal, os meios alternativos de solução de conflitos tem se popularizado por todo o mundo. No Brasil se solidificou a incorporação das abordagens de mediação, conciliação e arbitragem como alternativas ao sistema judiciário e, na mesma direção, fortalece os procedimentos extrajudiciais, que desempenham um papel significativo na promoção da resolução amigável de disputas e na pacificação social.

Esse cenário foi moldado por um consenso social direcionado à promoção de avanços significativos, ao fortalecimento do Registro de Imóveis e ao crescimento do setor imobiliário (GALHARDO, 2022). Para Moraes e Carvalho (2022) o conteúdo trazido pela Lei 14.382/2022 é uma inovação em prol da sociedade.

Importante mencionar que para sua validade, o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial⁹ deve ser efetuado pelos representantes legais (advogados com procuração e com

⁸ Sabe-se que, o comprador após realizar o pagamento e cumprir as condições legais, tem o direito à transferência da propriedade, mesmo que o vendedor se recuse a fazê-lo, contexto no qual desponta a adjudicação compulsória já bem definida neste estudo. Esse direito há muito tempo foi assegurado pela legislação por meio da adjudicação compulsória. A questão é que, à luz do Código Civil a adjudicação compulsória deveria ser requerida por via judicial, de modo que o juiz, ao constatar que a parte compradora cumpriu com suas obrigações, determine que a transferência de propriedade seja realizada, forçando a parte vendedora a realizar a escrituração e transferência do imóvel.

⁹ Além disso, a lei também detalha os documentos que precisam ser submetidos ao órgão de registro de imóveis para viabilizar a adjudicação compulsória extrajudicial. Dentre esses documentos: o contrato de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão (se aplicável); a confirmação da inadimplência, que é evidenciada pela não formalização do título de transferência da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, a partir do recebimento da notificação extrajudicial; os certificados dos tribunais da comarca do imóvel e do domicílio do solicitante, atestando a ausência de controvérsias relacionadas ao imóvel em questão; a comprovação do

poderes especiais) do comprador promissório, seja por qualquer de seus cessionários ou sucessores promissórios, ou inclusive, por seus herdeiros; ou do vendedor promissório (BRASIL, 2022).

Conforme destacado por Paiva (2023), embora seja improvável, é possível que o notificado expresse objeção ao requerimento de adjudicação compulsória, nessa situação será incumbência do registrador imobiliário buscar uma conciliação, visando a resolução da questão de forma consensual, ou em caso outro complexo, encerra-se o procedimento extrajudicial e parte-se então à esfera judicial.

3.2 A relevância da adjudicação compulsória extrajudicial: acesso à justiça, desburocratização e regularização fundiária

Conforme Krause (2019) a raiz da questão urbana no Brasil é encontrada na ausência de um planejamento adequado, em oposição à considerável migração da população rural para as zonas urbanas e ao histórico de parcelamento irregular do território nacional, presente desde o período colonial. Os impactos dessa situação são visíveis na atualidade, refletindo-se na falta de regularidade observada no contexto contemporâneo, um desafio que abrange facetas da sustentabilidade socioeconômica e ambiental.

Castro, Araújo Filho e Santos Junior (2022, p. 243) esclarecem que:

A elevada irregularidade fundiária é produto de um histórico de décadas da situação de grande parte dos imóveis brasileiros, cuja propriedade ocorre de fato, mas não de direito, já que as alienações não se perfectibilizam por falta do título que efetiva a regularidade do direito de propriedade, o que ocasiona a perpetuação desse complexo quadro ao longo das gerações.

Verdadeiramente, a irregularidade imobiliária traz consigo graves dificuldades sociais como a diferenciação socioespacial das classes, ausência de serviços públicos essenciais, e limitação a direitos (CASTRO; ARAÚJO FILHO; SANTOS JUNIOR, 2022). Isso ocorre

pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis; e a procuração que conceda os poderes necessários ao representante legal da parte.

No que concerne ao imóvel rural, ao tratar do processo de adjudicação compulsória extrajudicial, é necessário considerar certas particularidades ao apresentar os documentos relacionados à propriedade rural. Além da quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos cinco anos, é imprescindível que o requerente também submeta o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) recente, devidamente quitado. Além disso, a certificação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), que inclui o memorial descritivo em conformidade com as diretrizes da Lei nº 10.267/2001, também deve ser providenciada (PAIVA, 2023).

porque somente com a regularização, além a legitimação da posse, a situação urbanística e social e ambiental é evidenciada e com isso ações do Poder Público são melhor direcionadas.

De fato, assegurar a regularização de propriedades urbanas ou rurais é essencial para cumprir o propósito social da propriedade, estimulando a atividade econômica e a viabilização do pleno exercício do direito fundamental à propriedade, intrinsecamente ligado ao direito de uma existência digna aos cidadãos.

Dessa forma, a formalização legal assegura direitos sociopolíticos e disponibiliza os recursos jurídicos necessários para lidar com as várias controvérsias relacionadas a questões imobiliárias e fundiárias.

Corroborando Cardoso, Iocohama e Araújo (2022) ao destacarem o grande aumento das ações judiciais a partir de 1988, o que para Almeida (2011) foi um movimento esperado de judicialização, intensificado pela busca de proteção judicial para direitos até então não respeitados e efetivados.

Essa intensa busca pelo crivo do Judiciário não poderia ter outro resultado senão a acumulação de pendências em razão da falta de contrapartida no planejamento, investimento e estruturação adequada do sistema judiciário pelo Estado (RIBEIRO, 2013). No cenário atual, dados do CNJ apontam que em 2019 mais de 75 milhões de processos em tramitação, destes quase 63 milhões ainda aguardavam julgamento no ano seguinte, números bastante expressivos que sobrecarrega o Judiciário, engessando-o e a uma morosidade excessiva, problemática que vem direcionando pela busca de solução por outros meios, especialmente pela desjudicialização por meio das serventias extrajudiciais (PINHEIRO; JANKOWITSCH, 2023).

Com efeito, o Judiciário enfrenta uma crise por diversos motivos, tais como a lentidão nos processos, excessiva burocratização, infraestrutura deficiente, carência de recursos humanos, entre outras questões. Esses desafios contribuem para a dificuldade em garantir efetivamente o acesso à justiça, a fim de promover o progresso socioeconômico e humano. Para abordar essa situação, é necessária uma transformação significativa no sistema do Brasil (BRANDÃO, 2014).

O Judiciário não é a única via de acesso à justiça (RIBEIRO, 2013), aceitando que esse acesso pode se efetivar pelas vias extrajudiciais de resolução de conflitos, o que para Zanfredini (2012, p. 240) mesmo que encoraje a “justiça privada” não é um retrocesso do Direito, mas sim uma busca por mecanismos eficazes de acessibilidade à justiça desvencilhado do Estado-Juiz em questões menos complexas.

Essa nova possibilidade, introduzida pela Lei 14.382/2022, além da abrangência da temática da adjudicação compulsória, também incorpora diversas outras alterações que, de fato,

representam uma significativa transformação nos processos extrajudiciais à medida que entram em vigor.

Assim, evidencia-se que a transferência dessas novas atribuições aos cartórios colabora com a promoção do acesso à justiça, ao se garantir maior agilidade e segurança aos procedimentos de regularização imobiliária, já que a partir da regularização, efetivam-se vários direitos dos cidadãos e, especificamente, o direito de propriedade nessa nova abordagem legislativa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nos levantamentos realizados observou-se que a adjudicação compulsória é fundamentada no princípio da equivalência das obrigações. Isso significa que a parte que cumpriu suas responsabilidades no contrato tem o direito de exigir o cumprimento da obrigação da outra parte, mesmo que essa última se recuse a fazê-lo.

Referido conceito é particularmente relevante no contexto dos contratos de compra e venda de imóveis, nos quais a parte compradora já realizou seus compromissos, mas a parte vendedora se nega a transferir a propriedade.

A simplificação dos procedimentos da adjudicação compulsória, aliada à escolha em se conduzir o procedimento no âmbito administrativo assume uma função fundamental na solução de questões que transcendem o direito de propriedade. Ainda se releva ao se analisar a complexidade da situação de irregularidade fundiária no contexto brasileiro que tem impactos abrangentes nas esferas socioambiental e urbanística, afetando a eficácia dos direitos fundamentais e o pleno exercício da cidadania, como se tratou nesse ensaio em relação ao acesso à justiça e à regularização imobiliária.

A concessão de atribuições aos cartórios visando auxiliar o Judiciário resulta em melhorias diretamente em termos de celeridade e qualidade, contribuindo assim para a eficácia da administração da justiça. A desjudicialização permite ao Judiciário se concentrar exclusivamente em casos de demandas com grau de complexidade e, assim, enfatiza a importância da abordagem administrativa para a estabilidade do sistema legal, com os notários e registradores desempenhando um papel fundamental nesse cenário.

Pelos levantamentos realizados percebe-se que a desjudicialização por meio da adjudicação compulsória contribui para o desenvolvimento sustentável também na regularização fundiária e ao acesso à justiça, visto que a sobrecarga no Judiciário torna a sua operação hercúlea diante dos variados e diversos desafios, o que conduz à lógica na adoção de

alternativas mais ágeis e eficientes para solução das diversas demandas, possibilitando ao extrajudicial contribuir à efetividade de direitos e resolução de conflitos.

Assim, confirma-se a hipótese de que os cartórios têm papel significativo na agilização, operacionalização e segurança, e na promoção do progresso socioeconômico, ambiental e urbanístico.

Nessa perspectiva evidencia-se que o acesso à justiça não se limita à busca individual por assistência judiciária, mas foca especialmente na asseguuração desse acesso, já que a desjudicialização também perpassa pela eficiência e na desburocratização em procedimentos menos complexos e que a partir dessa nova sistemática legislativa tem por foco a ampliação da regularização de imóveis e pleno desempenho da justiça.

Referencias

ALVES, É. V. **Necessidade (ou não) do registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação.** 58f. 2018. Monografia - Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2018. Disponível em: <https://repositorio.unisc.br/jspui/handle/11624/2171>. Acesso em ago. 2023.

ARAÚJO FILHO, C. F. **Constitucionalização das atividades notarial e de registro e a relação entre o princípio da eficiência e a responsabilidade civil.** 117 f. 2011. Dissertação (Mestrado). Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2011. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/82>. Acesso em ago. 2023.

BRANDÃO, F. H. de V. **Desjudicialização dos conflitos: o novo paradigma para uma educação jurídica voltada a prática da atividade advocatícia negocial.** 2014. 263f. Tese (Doutorado em Ciências Jurídicas). João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba, 2014.

BRASIL **Lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2009/lei-11977-7-julho-2009-589206-publicacaooriginal-114190-pl.html>. Acesso em jul. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em jul. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei Nº 58, de 10 de dezembro de 1937.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em ago. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 11.382, de 06 de dezembro de 2006.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/111382.htm. Acesso em ago. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em ago. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 13.105, de 16 de março de 2015:** Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em jul. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/114133.htm. Acesso em jul. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 6.014, de 27 de dezembro de 1973.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6014.htm#art1. Acesso em jul. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm#art216b. Acesso em jul. 2023.

BRASIL. **Lei Nº 649, de 11 de março de 1949.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/L0649.htm#:~:text=LEI%20No%20649%2C%20DE,e%20venda%20de%20im%C3%B3veis%20loteados. Acesso em jul. 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Regularização Fundiária Urbana:** como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos e Secretaria Nacional de Habitação, 2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **SÚMULA N. 239.** RSSTJ, v. 5, n.18, p. 109-163, abril 2011. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em ago. 2023.

BUENO, C. S. **Novo Código de Processo Civil Anotado.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

CÂMARA, H. M. **Adjudicação.** Enciclopédia Jurídica da PUCSP, Tomo Processo Civil, Edição 1, Junho/2018. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/174/edicao1/adjudicacao>. Acesso em ago. 2023.

CARDOSO, K.; IOCOHAMA, C. H.; ARAÚJO, F. C. de. Acesso à justiça pelos meios extrajudiciais de regularização de propriedade: usucapião e adjudicação. **Revista Cidadania e Acesso à Justiça**, v. 8, n. 2, 2022. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/acessoajustica/article/view/9147>. Acesso em ago. 2023.

CARGNIN, M. de S.; SANTOS, R. P. dos. Direito ao acesso à justiça: considerações a partir do Objetivo do Desenvolvimento Sustentável 16. **Saber Humano: Revista Científica da Faculdade Antonio Meneghetti**, p. 76-83, 2023. Disponível em: <https://saberhumano.emnuvens.com.br/sh/article/view/616>. Acesso em ago. 2023.

CASTRO, E. A. de; ARAÚJO FILHO, C. F.; SANTOS JÚNIOR, D. R. dos. **Regularização fundiária e planejamento urbano e as nuances das smart cities: promoção da sustentabilidade que suplanta as questões puramente ambientais.** In: MARTINI, S. R.; REATO, T. T.; SILVEIRA, V. O. da (Coords.). *Direito e sustentabilidade III*. Florianópolis: CONPEDI, 2022. p. 231-252.

CREDIE, R. A. **Adjudicação compulsória**. 7. Ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

CRUZ, R. C.; MORAES, V. S. de. Uniformização regulatória da atividade registral e notarial pelo Conselho Nacional de Justiça realizada por meio de atos normativos primários. **Revista CNJ**, Brasília, v. 6, n. 2, p. 117–126, 2022.

FACHINI, T. **Adjudicação no Novo CPC**: regras gerais e o que mudou Belo Horizonte: Instituto Brasileiro de Direito de Família – IBDFAM, abril/2020. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1418/Adjudica%C3%A7%C3%A3o+no+Novo+CPC:+regras+gerais+e+o+que+mudou>. Acesso em ago. 2023.

FREIRE, André Luiz. **Direito dos Contratos Administrativos**. São Paulo: RT, 2023.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Direitos Reais**. 5. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

GALHARDO, F. Apresentação. MONTEIRO, Caroline Feliz Sarraf Ferri; MONEIRO, Jannice Amóras. **A Lei nº 14.382/2022 e seus reflexos no Registro de Imóveis**. São Paulo IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2022.

GONÇALVES, C. R.; LENZA, P. **Direito Civil: Contratos em Espécie, Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2022.

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

KRAUSE, C. **Irregularidade fundiária e urbanística no Brasil**: bases para um projeto de pesquisa. IPEA, Boletim regional, urbano e ambiental, v. 21, p. 187-189, jul.-dez. 2019.

MELLO, C A. B. de. **Curso de Direito Administrativo**. 36 ed. Belo Horizonte: Fórum, 2023.

MONTEIRO, C. F. S. F.; MONTEIRO, J. A. (Orgs.). **A Lei nº 14.382/2022 e seus reflexos no Registro de Imóveis**. São Paulo IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2022.

MORAES, A. N.; CARVALHO, R. A. de. **Adjudicação Compulsória Extrajudicial e Advocacia Extrajudicial**. São Paulo: Imperium, 2022.

NAÇÕES UNIDAS BRASIL. **Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil**. Nações Unidas Brasil, 2023. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em ago. 2023.

NIESS, P. H. T. **Ação de adjudicação compulsória**. São Paulo: Saraiva, 1989.

PAIVA, J. P. L. **Procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis**. CNB, 2023. Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudica%C3%A7%C3%A3o%20Compuls%C3%B3ria%20Extrajudicial%20\(2\).pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudica%C3%A7%C3%A3o%20Compuls%C3%B3ria%20Extrajudicial%20(2).pdf). Acesso em ago. de 2023.

PAIVA, J. P. L.; BURTET, T. M. **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, 2022.

PELUZO, C. (Coord.). **Código Civil comentado**. 10. ed. São Paulo: Manole, 2016.

PINHEIRO, W. S.; JANKOWITSCH, J. Desjudicialização: A Importância Do Extrajudicial Para O Cumprimento Do Princípio Constitucional Da Celeridade E Acesso À Justiça Sob O Princípio Da Economicidade. **Revista Portuguesa de Ciências Jurídicas**, v. 3, n. 02, p. 58-73, 2022. Disponível em: <https://www.revistas.editoraenterprising.net/index.php/rpcj/article/download/542/769>. Acesso em ago.2023.

REALE. Miguel. **Nova Fase do Direito Moderno**. São Paulo: Editora Saraiva, 1998.

RIBEIRO, D. V. H. Judicialização e desjudicialização: entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do judiciário. **Revista de Informação Legislativa**, Ano 50, n.199, p.25-33, jul./set. 2013.

SANTOS, G. A. dos. A ação de adjudicação compulsória e a sua sujeição à prescrição. **Direito UNIFACS–Debate Virtual**, n. 225, 2019. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/5953/3723>. Acesso em ago. 2023.

SANTOS, J. L. F. dos. Desjudicialização: novas perspectivas extrajudiciais. **Revista de Direito Notarial**, v. 5, n. 1, 2023 Disponível em: <http://rdn.cnbsp.org.br/index.php/direitonotarial/article/download/81/65>. Acesso em ago. 2023.

SANTOS, M. A. **Primeiras linhas de direito processual civil**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

SOUZA, P. R. de; DIAS, N. M. A Adjudicação compulsória inversa nas promessas de compra e venda de imóveis em regime de loteamento. **Revista Mato-grossense de Direito**, v. 1, n. 1, p. 73-88, 2023. Disponível em: <http://104.207.146.252:3000/index.php/REMAD/article/view/207>. Acesso em ago. 2023.

TARTUCE, F. **Lei 14.382/22**: Alterações a respeito do nome e algumas repercussões para o direito de família. Belo Horizonte: Instituto Brasileiro de Direito de Família – IBDFAM, julho/2022. Disponível em: <<https://ibdfam.org.br/artigos/1858/Lei+14.382-+22%3A+Altera%C3%A7%C3%B5es+a+respeito+do+nome+e+algumas+repercuss%C3%B5es+para+o+direito+de+fam%C3%ADlia>>. Acesso em ago. 2023.

VANCIM, A. R. **Registo de Imóveis**: teoria e prática. São Paulo: Editora Cronus, 2023.

WATANABE, K. Política Pública do Poder Judiciário Nacional para tratamento adequado dos conflitos de interesses. **Revista de Processo**, ano 136, v.195, p. 381-390, 2011.

ZANFERDINI, F. de A. M. Desjudicializar conflitos: uma necessária releitura do acesso à justiça. **Novos Estudos Jurídicos**, v. 17, n. 2, p. 237- 253, 2012. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/3970>. Acesso em: 03 out 2017. p. 391.