

**XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI BUENOS AIRES –
ARGENTINA**

**FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE
CONFLITOS II**

JOÃO MARTINS BERTASO

SÍLZIA ALVES CARVALHO

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

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

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

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

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

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

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

Comunicação:

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

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

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

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

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

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

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

F723

Formas consensuais de solução de conflitos II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: João Martins Bertaso; Sílzia Alves Carvalho. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-825-7

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

Tema: Derecho, Democracia, Desarrollo y Integración

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Formas consensuais. 3. Solução de conflitos. XII Encontro Internacional do CONPEDI Buenos Aires – Argentina (2: 2023 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA

FORMAS CONSENSUAIS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS II

Apresentação

Os integrantes do Grupo de Trabalho que apresentaram suas pesquisas a respeito das formas consensuais de resolução de conflitos abordaram diferentes aspectos da política judiciária de resolução de conflitos por meio da consensualidade. Também houve diversidade com relação às características dos conflitos e aos diferentes métodos para obter a sua resolução.

As apresentações ocorreram em blocos de 5 artigos, com um intervalo para as discussões entre os integrantes do GT. Assim, no primeiro bloco houve a abordagem quanto a aplicação dos métodos autocompositivos pelos Tribunais de Contas, tendo sido defendida uma posição mais dialógica nesses órgãos como o meio para a prevenção de conflitos. Quanto a administração pública foi apresentada uma análise sobre a importância da inserção da cláusula dispute board nos contratos administrativos como uma possibilidade de se evitar a suspensão de obras e desperdício de recursos públicos. Nesse sentido, a consensualidade poderá prevenir prejuízos de diferentes ordens à administração pública.

Os demais trabalhos apresentados no primeiro bloco trataram sobre a mediação familiar sistêmica, como um método de inclusão de entes familiares diante da necessidade de pertencimento. Houve discussões a respeito da necessidade da escuta ativa para o desenvolvimento de um processo dialógico para se alcançar a paz social, neste trabalho o referencial teórico de Jürgen Habermas a respeito da transformação do conflito pelo diálogo e a afirmação da democracia.

Neste primeiro bloco também foi apresentado o trabalho a respeito da gestão extrajudicial de conflitos na regularização imobiliária, dessa forma foram objeto de discussão a Lei 14.382/22 e o provimento 150 do CNJ.

Considerando as formas de mediação transformativas, o prof. João Martins Bertaso iniciou os debates do 1º bloco fazendo alguns questionamentos a respeito de o Direito, e de suas possíveis vincularidades com outras ciências, no caso, à psicologia. Questionou aos apresentadores: qual o objeto da ciência jurídica? Norma jurídica. Qual o substrato das normas jurídicas? Comportamentos humanos. Seguiu considerando que os riscos que o Estado assume ao se apropriar dos métodos consensuais de resolução de conflitos, pode agravar o problema da morosidade das decisões judiciais. Destacou que uma sociedade

democrática deve propugnar pela autonomia de sua sociedade civil, a fim de que possa solucionar seus conflitos. Já que sem essa formação, o diálogo é que viabiliza a solução dos conflitos, sobretudo, dos conflitos que envolvem as emoções. Destacou os trabalhos de Warat, como exemplo.

O prof. Alexandre Naoki Nishioka iniciou o segundo bloco com o trabalho a respeito das medidas de redução do contencioso tributário, focando na audiência de conciliação e mediação no processo tributário. Assim questionou: o que nos levaria a participar de uma sessão de conciliação em um ambiente regido pela legalidade? Seria possível criar um interesse financeiro para estimular a conciliação tributária? Destacou que em média o processo tributário demora 19 anos, e que de três em três anos tem o perdão dos juros e multas. Estas seriam justificativas para a falta de incentivos considerando o sistema de execução fiscal e o sistema financeiro.

Discutiu-se a gestão extrajudicial de conflitos na regularização imobiliária considerando a bivalência entre a ata notarial de adjudicação compulsória e de usucapião, tais questões foram abordadas à luz da Lei 14.382/22 e do provimento 150 do CNJ.

Seguiu-se a apresentação de trabalhos a respeito de temas da adoção das práticas restaurativas nos casos de atos infracionais envolvendo a aplicação do SINASE, portanto referente a crianças e adolescentes, sendo questionada a adequação do método consensual. A advocacia colaborativa foi defendida sendo identificadas as vantagens das práticas colaborativas em relação a advocacia tradicional de viés adversarial, pois, as condições para a resolução dos conflitos são definidas pelas partes, devidamente orientadas por equipes multidisciplinares que atuam colaborativamente. Neste sentido discutiu-se a aplicação do método da *negoziazione assistita*. Assim discutiu-se o projeto de Lei 3.813/2020 que cria um método análogo no Brasil, denominado negociação assistida.

A aplicação dos métodos consensuais de resolução de conflitos nas relações de consumo foi tratada sob a perspectiva da redução da judicialização de ações por meio de um estudo de caso da indústria moveleira da serra gaúcha. Tal estudo confirmou a adequação da consensualidade para o tratamento dos conflitos consumeristas naqueles casos.

Foram suscitadas algumas questões a respeito das formas consensuais de resolução de conflitos durante os debates, os quais se iniciaram com as observações da profa. Sílzia, que destacou os seguintes problemas relacionados às assincronias entre as partes em conflito, a

adoção de linguagem inapropriada para abordagem dos conflitos. Mencionou-se o reconhecimento da existência de um paradoxo da atuação do Estado na execução fiscal, considerando a sua função de promotor do desenvolvimento social e econômico.

Foi possível concluir esta etapa reconhecendo que não será possível pensar em extinguir os conflitos, porque estes são inerentes às relações humanas, mas tratar as controvérsias adequadamente considerando os casos que levam a danos individuais ou sociais é fundamental.

Desse modo, o prof. João Martins Bertaso destacou que a realização da cidadania, como um meio para impor ao Estado os interesses da sociedade autônoma e baseada no pensamento republicano, democrático e constitucional, ou seja, é necessário viabilizar o empoderamento da sociedade civil.

A adoção da consensualidade nos conflitos familiares especialmente nos casos de divórcios foi objeto de tratamento para afirmar a sua adequação para a pacificação das relações entre as partes envolvidas e protegendo-se os filhos. Discutiui-se a respeito de uma fase de preparação para a sessão de mediação a fim de demonstrar a eficiência ao se estabelecer as condições para o procedimento de mediação, tais como a escuta ativa, assim entendeu-se que a pré-mediação é fundamental para o sucesso da mediação.

A teoria do reconhecimento foi apresentada como suporte para o uso dos métodos autocompositivos, tendo em vista a insuficiência do processo judicial quanto ao tratamento dos conflitos sob o ponto de vista das partes envolvidas.

Ao final foi possível elaborar alguns consensos, destacando-se a importância da preparação dos conciliadores e mediares a fim de adotarem a linguagem adequada para a abordagem dos conflitos entre as partes. Nesse contexto o ambiente geral foi reconhecido como aspecto relevante para que as formas consensuais de resolução de conflitos alcancem seus objetivos relacionados à redução da litigiosidade e desenvolvimento de uma sociedade civil mais dialógica e empoderada em face do Estado.

26 de outubro de 2023.

Prof. Dr. João Martins Bertaso - PPGDireito URI

Profa. Dra. Sílzia Alves Carvalho - UFG

**GESTÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS NA REGULARIZAÇÃO
IMOBILIÁRIA – BIVALÊNCIA ENTRE A ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA E DE USUCAPIÃO.**

**EXTRAJUDICIAL CONFLICT MANAGEMENT IN REAL ESTATE
REGULARIZATION – BIVALENCE BETWEEN THE NOTARY ACT OF
COMPULSORY ADJUDICATION AND USUCAPTION.**

**Cicera Itamar Nobre Friedrich
Jamile Gonçalves Calissi**

Resumo

O presente artigo tem como objetivo analisar a importância das Atas Notariais de presença, caracterizadas por sua natureza bivalente ou híbrida, nos contextos convergentes da Adjudicação Compulsória e da Usucapião de propriedades, em consonância com os princípios notariais e registrais dentro do âmbito jurídico do Brasil. A Ata Notarial desempenha o papel de um instrumento público destinado ao registro de eventos jurídicos, no qual o tabelião consigna de maneira precisa os eventos, objetos, indivíduos ou circunstâncias para autenticar sua existência ou condição. Trata-se de um documento de caráter jurídico, arquivado protocolarmente nos registros notariais, e serve como meio de prova conforme previsto pelo Código de Processo Civil. Seu propósito principal é revisar a concretização do direito e oferecer uma alternativa extrajudicial para a resolução de conflitos, conferindo relevância ao direito de propriedade, à garantia do direito social à habitação e à preservação do patrimônio mínimo necessário para a dignidade humana. A pesquisa destaca igualmente os indiscutíveis méritos da atividade extrajudicial, ressaltando a acessibilidade à justiça para aqueles de recursos limitados, que muitas vezes não conseguem atender às expectativas em razão dos custos judiciais elevados. Isso demanda uma revisão legislativa com o intuito de aprimorar o acesso a esse direito fundamental. O estudo empregou a metodologia de pesquisa exploratória e descritiva, conduzindo a análise de maneira qualitativa, baseada em fontes secundárias que visaram abordar os desafios.

Palavras-chave: Ata notaria, Compromisso irrevogável de compra e venda, Desjudicialização, Efetividade do direito, Posse qualificada

Abstract/Resumen/Résumé

This article aims to analyze the importance of Notarial Minutes of Presence, characterized by their bivalent or hybrid nature, in the converging contexts of Compulsory Adjudication and Usucaption of properties, in line with notarial and registry principles within the legal framework of Brazil. The Notarial Ata plays the role of a public instrument for the registration of legal events, in which the notary accurately records the events, objects, individuals or circumstances to authenticate their existence or condition. It is a document of a legal nature, formally filed in the notary registers, and serves as a means of proof as provided

for by the Code of Civil Procedure. Its main purpose is to revisit the realization of the right and offer an extrajudicial alternative for conflict resolution, giving relevance to the right to property, the guarantee of the social right to housing and the preservation of the minimum patrimony necessary for human dignity. The research also highlights the indisputable merits of extrajudicial activity, emphasizing the accessibility to justice for those with limited resources, who often fail to meet expectations due to high court costs. This calls for a legislative review in order to improve access to this fundamental right. The study used exploratory and descriptive research methodology, conducting the analysis in a qualitative way, based on secondary sources that aimed to address the challenges.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Notary minutes, Irrevocable purchase and sale commitment, Dejudicialization, Effectiveness of the right, Qualified possession

1. INTRODUÇÃO

Na esteira das resoluções de conflitos que chegam ao poder Judiciário brasileiro, o legislador nacional tem caminhado em busca de outros meios alternativos, pelo sistema de multiportas, afim de proporcionar diversas possibilidades que possam pacificar as demandas.

A atividade Notarial e Registral nacional tem grande credibilidade perante a população que confia na integridade da feitura dos atos, isso porque, há um procedimento rigoroso no ingresso dos titulares através de concurso público de provas e títulos que selecionam os mais capacitados, bem como a constante fiscalização pelo poder Judiciário.

Especificamente quanto ao Tabelião de Notas, delegatário que tem a competência exclusiva para lavraturas de Atas Notariais, de acordo com o artigo 7º, III, da Lei 8.935/1994 (Lei que regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro – Lei dos cartórios), em vista de ser, o notário, um profissional do direito, investido de fé pública e com atribuição de redigir e dar forma legal à vontade das partes, orientando e confeccionando tais documentos e dando forma autentica, com eficácia, segurança e publicidade.

Sendo a Ata notarial, um documento redigido através da constatação de fatos percebidos pelos sentidos do Tabelião de Notas, relatando tudo que percebe por seus órgãos sensoriais (visão, audição, tato, olfato e paladar), sem, contudo, emitir juízo de valor, feito de forma objetiva e que serve como meio de prova específica tipificada no Código de Processo Civil. “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.” (Artigo 384).

Tal documento é indispensável para a efetivação do direito ao registro da aquisição da propriedade pela usucapião quanto a substituição da feitura do título translativo da propriedade (Escritura Pública), quando recalcitrante o promitente vendedor, juntamente com os documentos elencados nos artigos 216-A e 216-B da Lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos.

Embora os institutos tenham origens, naturezas e direitos distintos, em algumas situações pode haver convergência e possibilidade de aplicar uma solução em lugar de outra. Isso porque, o compromissário comprador, na maioria das situações de fato, exerce a posse direta sobre o bem que, apesar de ter registro (matricula ou transcrição), pode faltar algum

requisito para a adjudicação compulsória. Assim, a usucapião poderá ser o instituto de salvaguarda do direito.

Ocorre que o direito não é matemático e em algum caso concreto, o Tabelião de Notas, ao elaborar a ata notarial, pode verificar ausência de documentação, podendo acarretar insuficiência para concretização do direito pela adjudicação compulsória, ou seja, há um compromisso irretratável de compra e venda de um imóvel matriculado, com quitação, mas, por exemplo, não consegue fazer a prova do inadimplemento de promitente vendedor por não o encontrar para notificar.

Diante desta situação, estando o promitente comprador na posse direta do imóvel se comportando como proprietário e exercendo alguns dos direitos reais (usar, gozar, dispor ou reivindicar), incontestável, por determinado tempo, estaria patente a posse qualificada, ou seja, posse *ad usucapionem*, permitindo a aquisição de direito originário, diverso daquela originalmente avençada pelo compromisso irretratável de compra e venda.

Em função de vários princípios norteadores do notário, prudência notarial, juridicidade, modicidade e aplicação do menor custo para o usuário do serviço, efetividade do direito e tantos outros é possível que o Tabelião de Notas lavrar uma ata notarial que comprove tanto uma situação quanto a outro e eventualmente, sendo possível a adjudicação compulsória, será esta preferencialmente aplicada em respeito a continuidade registral e as obrigações tributárias, sendo a usucapião residualmente aplicada.

O presente trabalho procura expor os aspectos conceituais, históricos, procedimentais e efeitos dos institutos trazidos pela doutrina e jurisprudência; a importante efetivação da função social da propriedade; aplicação da bivalência da prova típica de aquisição do direito convergente - adjudicação compulsória e usucapião e a busca ao efetivo acesso à justiça.

2. ASPECTOS HISTÓRICOS E CONCEITUAIS DOS INSTITUTOS

Para uma melhor compreensão do que se pretende expor, há necessidade de entendermos alguns aspectos históricos de cada instituto, origem e o próprio desenvolvimento da atividade notarial e a sua importância na vida social. A finalidade do presente trabalho é abordar os aspectos econômicos da propriedade bem como seu entrelace social e de como a regularização da propriedade é um direito do cidadão, mas também um direito prestacionista do Estado de segunda dimensão.

2.1. Ata Notarial

A ata notarial, para o direito brasileiro, “depois da escritura pública é o ato notarial de maior relevância” (BRANDELLI, 2011, p.344). Embora possa parecer instituto novo, a ata notarial é tão antiga quanto a própria função notarial, a citar, os escribas, antecessores dos notários que tinha preparação especialíssima de redigir atos do monarca e anotavam todas as atividades privadas. Eram, no entanto, meros redatores que captavam por seus sentidos, sem fé pública (BRANDELLI, 2011, p.345).

No direito romano, durante o período Justiniano, por influência da igreja, os *tabellines* tinham a incumbência de redigir contratos por atas, lavrando contratos e testamentos, a pedido dos particulares, documentando os atos propiciando sua eficácia conservatória (BRANDELLI, 2011, p.346).

Segundo BRANDELLI (2011, p.346), a primeira ata notarial lavrada em solo brasileiro foi a carta escrita pelo escrivão da armada portuguesa, Pero Vaz de Caminha ao Rei de Portugal, onde narra a descoberta e posse das novas terras. Neste período, o notário latino ao qual fazemos parte, já detinham contornos autenticadores e fé pública de atos por ele praticados.

Aparentemente o instituto ficou adormecido, mas apenas de forma explícita, tendo previsão implícita de aplicação no direito como meio de prova. É o que se extrai do artigo 364 do Código de Processo Civil de 1973. “O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença”.

O dispositivo tem como atual correspondente o artigo 405 do Código de Processo Civil de 2015. “O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença”. A presunção de autenticidade e veracidade do documento público decorre da fé pública prevista no artigo 215 do Código Civil (DIDIER, 2009, vol. 2, p.156).

Importante destacar que a fé pública formulada pelo tabelião, atesta a declaração da parte e que ela foi feita conforme consta no documento, mas não atesta a veracidade do conteúdo declarado.

Aqui precisamos distinguir o documento público (Escritura pública da Ata notarial), naquela, há manifestação de vontade e declarações pelas partes, nesta, o documento público é

formulado pela percepção sensoriais do Tabelião, sem interferências subjetivas ou juízo de valor. Passando um sentir de que a prova recebe uma carga mais intensa de autenticidade.

Neste sentido o Código de Processo Civil elenca a ata notarial como meio de prova, distinta da prova documental. “Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”.

O dispositivo processual veio em corroborar com a lei de regência dos delegatários extrajudiciais, Lei 8.935/1994 que em seu artigo 7º estabelece a competência exclusiva do Tabelião de Nota para lavrar atas notariais, na função notarial autenticadora de fatos conforme artigo 6º da citada lei.

A doutrina aduz o conceito do ato praticado, características, objeto, forma, eficácia e espécies.

A ata notarial é conceituada como a narração de fatos verificados pessoalmente pelo Tabelião. É a captação pelos sentidos do notário de situação, ato, ou fato presenciado e transladado para o livro de notas. Decorre do seu poder geral de autenticação. (BRANDELLI, 2011, p.349). É instrumento público para registro de fatos jurídicos no qual o tabelião constata fielmente os fatos, as coisas, pessoas ou situações para comprovar sua existência ou seu estado (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 505).

Tem natureza jurídica documento público, protocolar, pois são transladados nos livros de notas e meio de prova conforme dispositivo expresso no CPC. Ademais, pela Teoria dos Negócios Jurídicos é um fato jurídico em sentido amplo, na medida em que é um acontecimento que repercute no mundo jurídico, gerando efeitos diretos ou indiretos (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 507).

O objeto da ata notaria é o fato jurídico e a sua forma é sempre pública, protocolar, tendo como autor o Tabelião de Notas. Assim, mesmo que a parte desista do ato, o Tabelião pode completá-lo, sem, sequer, nenhuma manifestação ou assinatura o instrumento público.

Quanto a eficácia, a ata notaria tem força probatória que se propaga no tempo perpetuamente, revestido de fé pública aos atos e fatos nelas descritos pelo Tabelião, contudo, não é exclusiva nem exaustiva, podendo serem provados por outro meio admitido pelo sistema normativo (BRANDELLI, 2011, p.358).

As espécies de ata notariais variam e tem relação com o objeto ou fato jurídico a que se pretende resguardar, dentre eles temos:

a) ata de presença – sobre matérias e fatos incontroversos. É a mais comum, também denominada ata típica onde o Tabelião narra fatos percebidos por seus sentidos (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 514). Sob o pálio da Fé pública do Tabelião, o fato natural ou voluntário que se quer provar, a ser verificado pelo deslocamento do Tabelião, em diligência ao local de sua ocorrência, nos limites de sua competência territorial (SILVA, 2011, vol. 1, p. 249);

b) ata de referência – o Tabelião recebe informação por meio de outra pessoa que atuam como testemunhas para produção de provas na esfera extrajudicial, no entanto, existem Código de Normas de Tribunais de Justiças Estaduais que admitem este tipo de ata para antecipar a prova que será apresentada na esfera Judicial (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 514); É possível diligenciar e fazer levantamento de documentos, formando uma cadeia de domínio de um bem (SILVA, 2011, vol. I, p. 250), para atestar a posse mansa, pacífica, justa e de boa fé;

c) ata de notoriedade – para fatos notórios absolutos (público em geral) e fatos notórios relativos (cognoscibilidade de um grupo de pessoas ou parcela social) (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 514). Fixa em relação a existência de fatos notórios, se entendendo o que é sabido pelas pessoas comuns de um lugar. Se presta a provar identidade de pessoa, existência de apelidos, estado civil de solteiro, reconstituição de livros públicos danificados (SILVA, 2011, vol. I, p. 250);

d) ata de protocolização – incorporar ou unir um documento até mesmo uma mídia eletrônica ou link junto a ata notarial que pode ser imagens, fotos, voz, vídeo, a fim de maior e melhor convicção da prova ou da própria conservação dos fatos (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 515);

e) ata de depósito – envolve as relações de depósito contratual, não é utilizada no direito brasileiro, (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 515), mas nada impede que se lavre uma ata para comprovar a entrega de coisas, documentos e valores;

f) ata de protesto – tem por escopo conservar, adquirir direito ou se resguardar de danos futuros (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 516). No direito brasileiro o protesto se dá pela via judicial e no que se refere a prova da inadimplência do pagamento de títulos e documentos de dívida, o protesto é feito extrajudicialmente pelo Tabelião de Protesto de Letras e Títulos

g) ata de notificação - A ata de notificação é realizada a pedido de terceiro para que promovam notificações a alguém para que façam ou deixem de fazer algo. No Brasil as

notificações extrajudiciais são feitas pelo Oficial de Títulos e Documentos (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 516), com o fim de constituir em mora terceiro quando o documento não é revertido em documento de dívida para fins de protesto;

h) ata de subsanação – a requerimento da parte ou de ofício o tabelião corrige erros materiais ou omissões dos instrumentos públicos que praticou (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 517);

i) ata para fins de usucapião – com a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 que acrescentou o artigo 216-A na Lei 6015/73, regulamentado pelo Provimento 65, artigo 4, inciso I, da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça é possível realizar ata notarial para fim de atestar descrição, características do imóvel e tempo de posse pela via extrajudicial e de forma facultativa pela parte (KÜMPEL, 2021, vol. 3, p. 519). O documento também pode ser um elemento de prova na via judicial se não contiver todos os requisitos para usucapião extrajudicial;

j) ata para fins de adjudicação compulsória – com a entrada em vigor da Lei 14.382/2022 que acrescentou o artigo 216-B, inciso III, na Lei 6015/73, é possível realizar ata notarial para fim de instrumentalizar o procedimento no Oficial de Registro de Imóveis competente a adjudicação e a transmissão da propriedade quando o promitente vendedor ou até mesmo o promitente comprador está recalcitrante para ultimar o negócio realizado e quitado.

2.2. Adjudicação Compulsória

O contrato, expressão da autonomia da vontade tem íntima ligação com o direito das obrigações e refletindo economicamente. O Código Civil trouxe regras aos contratos em geral que dão bases aos contratos em espécie, a partir do artigo 462.

Diante de motivos diversos é possível que os contratantes não queiram ou não possam ultimar o contrato definitivo, mas querem assegurar o negócio através de um contrato preliminar.

Dispõe o Código Civil:

Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

Art. 464. Esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.

Há de se destacar que contrato preliminar não se confunde com negociações preliminares, esta é apenas uma fase anterior de tratativas, sem proposta e sem vinculação. O seu descumprimento, poderia, no máximo, dar ensejo a perdas e danos. Já no contrato preliminar o seu descumprimento repercute na própria obrigação pactuada. (SILVA, 2011, vol. III, p.892).

Assim, violado o direito, consubstanciado na obrigação de fazer, nasce para a parte o direito a pretensão no qual, procedente a ação, o seu trânsito em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida. (Art. 501 do Código de Processo Civil).

Nas obrigações de dar, é possível a atuação do Estado – execução específica da obrigação (SILVA, 2011, vol. III, p.899). Por outro lado, na obrigação de fazer ou não fazer. É difícil forçar um devedor a cumprir uma obrigação específica.

As obrigações fungíveis, pela sua natureza ou por acordo, podem ser satisfeitas por terceiros, enquanto as obrigações infungíveis só podem ser satisfeitas pelo credor a subtítulo pessoal.

Em que pese divergência de entendimento anterior quanto a natureza da obrigação, se fungível ou infungível, hoje está pacificado nos tribunais e doutrina que a adjudicação compulsória se trata de espécie de fungibilidade da declaração de vontade, prevista no código de Processo Civil: “Art. 501. Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida”.

Outra questão importante é quanto a exigência do registro do compromisso de compra e venda para que seja possível pleitear a adjudicação compulsória. Duas questões devem ser ressaltadas: A primeira, se o compromisso ou promessa de compra e venda com cláusula de irretratabilidade for registrado no fôlio real, se instituirá um direito real sobre coisa alheia, dando publicidade *erga omnis*. Neste caso, nada impede que o promitente comprador faça cessão deste direito, recaído nas duas operações a incidência do Imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI).

De outra banda, na segunda hipótese, nada impede ao direito de adjudicação compulsória a falta de registro na matrícula do imóvel. Neste sentido é jurisprudência do STJ.

“O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restritos aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro imobiliário” (STJ, 3.ª T. REsp 19.410-0-MG).

Destarte, a necessidade do acesso à justiça o legislador tem, aos poucos, desjudicializando questões que não demandam de uma prestação jurisdicional conflituosa, como exemplo, podemos citar a retificação de imóveis administrativa, o inventário, separação e divórcio extrajudicial, a usucapião extrajudicial e recentemente a adjudicação compulsória extrajudicial.

Com a entrada em vigor da Lei 14.382/2022 que acrescentou o artigo 216-B, inciso III, na Lei 6015/73:

“A ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade”.

Por óbvio que a lei estabeleceu rigoroso procedimento que será abordado mais a frente, com intuito de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos negócios praticados perante os delegatários.

O procedimento é focando nos requisitos mínimos para a aquisição compulsória de imóveis, cria uma sujeição excessiva ao Registrador de Imóveis.

A lei não estabelece métricas relacionadas ao consenso ou dissenso entre as partes, focando mais na posição do vendedor no caso de adjudicação compulsória. Nada impede que a inércia seja por parte do adquirente e que o vendedor tem os mesmos direitos a compelir a tradição do imóvel através do registro imobiliário.

2.3. Usucapião

Em um primeiro momento é necessário se destacar que o direito de usucapião decorre da posse qualificada. “É um direito natural especial, que pode ser tirado da teoria tridimensional do direito, de Miguel Reale” (TARTUCE, 2021, p.1495), “o direito é fato, valor e norma”.

Em se tratando de posse em si, o Código Civil adotou a teoria de Rudolf von Jhering, “posse é fato que permite a possibilita o exercício do direito” (VENOSA, 2003 p.44), ou seja, basta o *corpus* ou domínio sobre a coisa. Por outro lado, no que se refere a posse *ad usucapionem*, o Código Civil adotou a teoria de Friedrich Carl von Savigni, no qual o possuidor

exerce o *corpus* sobre a coisa (emento material ou objetivo) e o *animus domini, ou seja*, atua com intenção de ter a coisa para si, ser dono (elemento subjetivo).

O Código Civil, (do artigo 1.238 a 1.344), o Estatuto das cidades, Lei 10.257/2001 (artigos 9º ao 14) e a Constituição Federal (artigos 183 e 191) elencam as diversas formas de aquisição da propriedade pela usucapião pelo exercício da posse qualificada e pelo tempo e condições prevista em cada norma.

Com a edição do Código de Processo Civil, pela lei 13.105/15, é alterada a lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), que inclui o Artigo 216-A, e inaugura o procedimento de usucapião extrajudicial, regulamentado pelo Provimento do nº 67/2017, do Conselho Nacional de Justiça.

Na via extrajudicial, o Provimento do CNCNJ nº 67/2017 assinalou que o requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, ata complementar ou até ata declaratória lavrada pelo mesmo ou diversos notários. Isso porque há possibilidades, por exemplo, no exercício da prudência notarial e em função da segurança e confiança que a população tem na atividade de se fazer vários levantamentos que podem ser através de ata de presença, neste caso, o tabelião local o fará, em vista dos limites territoriais de sua atribuição.

Contudo, se uma das testemunhas ou antigo confrontante ou vizinho esteja morando em lugar diverso e não possa se deslocar, poderá ser feita outra ata de referência ou declaração.

Pode também ter havido, pelo Código de Organização Judiciária o desmembramento de comarca e a serventia passou a integrar outra, possibilitando, o Tabelião anterior coletar informações através de ata de notoriedade.

É cediço que o Tabelião deve praticar o ato com o menor custo, agindo com presteza e orientando da melhor e mais econômica forma possível para pratica do ato. Sendo admissível colher declarações sem maiores custos, devendo fazê-lo, ciente de que os documentos se prestarão para qualificação do Registrador de imóveis competente que poderá exigir outros documentos em vista da segurança e seriedade do ato.

Assim, se não for possível trazer a declaração de confrontante na ata, vizinhos, testemunhas, ou de herdeiros do alienante da posse, o Registrador fará notificação por edital.

Também, é *salutar*, o tabelião já fazer a pesquisa e juntar ao documento as certidões exigidas, coletar anuência do Município declarando que o imóvel não pertence ao município entre outros que não estão elencados no Provimento 65/2017, mas que entendem importante

para fazer a prova da posse mansa, pacífica e de boa-fé já que a Ata se presta para atestar a posse direta, o tempo e o exercício sem oposição de terceiros.

Diante desta ampla possibilidade de documentos que pode ser trazido para a ata notarial, nada impede que se constate tanto o direito a usucapião quanto a adjudicação compulsória.

3. PROCEDIMENTOS PARA FORMAÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO DA PROPRIEDADE

Embora os direitos tenham origem diversas a formação do título tem muitos pontos de contato. Enquanto a usucapião decorre do exercício da posse qualificada, ou seja, objetiva (domínio sobre a coisa - *corpus*) e a subjetiva (comportando-se como dono - *animus*), neste caso o bem pode ou não tem matrícula ou transcrição.

Já a adjudicação compulsória, decorre de contrato preliminar, compromisso de compra de venda irrevogável que requer todos os requisitos do contrato principal, salvo quanto a forma, contudo, este último não foi efetivado por culpa de um dos contratantes, em regra, pelo vendedor.

A formação do título está elencada pelos procedimentos previstos na Lei 6.015/73, artigo 216-B para a adjudicação compulsória e no artigo 216-A para a usucapião, constantes no anexo deste trabalho, bem como o Pelo Provimento 65 do CNCNJ.

O procedimento para ambos corre perante o Registro de Imóveis competente, mas para a formação do título há a necessidade imprescindível da feitura de ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas do local do imóvel.

Em que pese a disposição legal prevista na Lei 8.935/94, qual seja, o Tabelião de notas é de livre escolha pela parte interessada para praticar os atos notariais de qualquer lugar, inclusive os atos preparatórios, sem maiores custos, no entanto, aqui temos uma peculiaridade bem apontada pela CNCNJ, pois ao Tabelião local é atribuído a competência para as feituas das atas notariais sendo-lhe facultado fazer as diligências no imóvel, especialmente porque ele tem maior facilidade e acesso para conhecer dos fatos da sua região geográfica. Portanto, no que se refere aos atos típicos protocolares está impedido de diligenciar fora da área de sua delegação.

Ademais, afim de evitar atos predatórios que atinjam a dignidade da atividade há expressa proibição que se reflete no princípio da confiança ou fidejussão nos “mecanismos de confiança”. Quer dizer que o notariado é instituição que no direito moderno assume o papel de instância reflexiva da confiança transferida das pessoas para os sistemas (CAMPILONGO, 2014, p.104).

Na ata de usucapião se atesta o exercício da posse, o seu tempo, bem como a análise dos documentos apresentados e as diligências ao local e declarações de confrontantes, vizinhos e testemunhas. Neste caso, a Ata assume caráter acima citados, especialmente quanto as espécies de ata de presença, de referência e de notoriedade. Um único ato que abrange espécies para atingir cada objetivo que se pretende provar.

Quanto a Ata de adjudicação compulsória, disciplina necessária para o registro de títulos de transmissão de propriedade. A inteligência da norma civil é se for evidenciada uma hipótese do consenso, não há necessidade de compulsoriedade da transmissão, pois o propósito de exigir do Estado-Juiz uma declaração de vontade substituta, suprindo a obrigação não concedida pelo vendedor. Se não é resistida, não há que falar em substituição de algo que existe e está disponível.

A primeira circunstância fática no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial é a delimitação de que se o proprietário vendedor, instado a manifestação sobre a compulsoriedade de transmissão da propriedade, concordar com a outorga do direito, o expediente deverá ser encontrado e a demanda protegida ao tabelião de notas para que lavre a escritura pública definitiva de compra e venda, conformando o negócio jurídico compromissado.

Notificado, o vendedor pode apresentar suas razões válidas, devendo o procedimento extrajudicial ser remetido às vias judiciais, servindo como instrução jurídica para subsidiar a decisão judicial.

O vendedor que motiva a sua oposição ao procedimento, cabe ao registro o dever de garantir que o movimento de desjudicialização seja interrompido. Contudo, havendo disponibilidade de uma cessão de composição amigável, esta deverá ser ofertada e facilitada para que se delimitem os pontos controvertidos e que se façam os arranjos conciliatórios que poderão ser reduzidos a termo.

Se o vendedor exercer o silêncio intencional, devidamente voluntário, o que a lei entende por consentimento mais do que tácito, envolvido a hipótese em concordância.

A atuação extrajudicial deve ter limites garantidos, baseado na legalidade e na interpretação sistêmica do direito notarial e registral brasileiro. O procedimento deve ser realizado na atuação profilática do serviço extrajudicial, transmitindo a propriedade em hipóteses claras e documentadas de impossibilidade de lavratura de escritura pública.

Uma primeira hipótese é a morte ou declaração de ausência do promitente vendedor, como a morte ou ausência civil não é impossível a lavratura de instrumento definitivo. A extinção da pessoa jurídica também deve ser uma hipótese de aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial.

Na hipótese de impossibilidade de manifestação do promitente vendedor, entende-se autorizado o processo extrajudicial da adjudicação compulsória.

A base de dados da serventia, da CRC, CCN e da própria ONR, assim como os elementos trazidos pelo promissário comprador, fornecerão os direitos para buscar a efetiva notificação e, não obtendo êxito, certificar que estar, o promitente vendedor, em local incerto e não conhecido, autorizando o processamento do procedimento.

4. A BIVALÊNCIA ENTRE A ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E A ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO

Como forma de regularização da propriedade e sua entrada no fôlio real, tanto a usucapião quanto a adjudicação compulsória são meios para sua efetivação. Os dois institutos têm origens, pressupostos e instrumentalidade próprios na forma de aquisição do direito, mas que na via extrajudicial adquirem contornos similares de instrumentalização que podem viabilizar o direito fundamental da propriedade.

O legislador brasileiro tem caminhado por uma linha de desjudicialização na busca de desafogar o judiciário, isso é fato, mas neste caminhar, tem trazido oportunidades de soluções de conflitos dos quais as pessoas deixavam de lado, demandas que entendiam como morosas, se acomodando pela informalidade.

Calha que isso é prejudicial para economia, segurança e formalização do direito no qual só prejudica o adquirente que, de boa fé adquire um bem, conserva, usa e dar função social para a propriedade, no entanto, seu bem fica à margem documental e desprovido de inúmeros direitos, qual seja, financiamento para reforma ou construção, venda pelo sistema financeiro

habitacional, não pode dar em garantia, o valor fica depreciado por sua informalidade, não consegue locar para entes públicos, dentre outros.

Diante da impossibilidade ou de dificuldade de cumprir todos os requisitos da adjudicação compulsória é possível aproveitar a mesma ata notarial, trazendo no documento os requisitos formadores da aquisição da propriedade pela usucapião (bivalência do documento – Ata Notarial), por força da prescrição aquisitiva (posse e tempo), embora mais moroso.

Neste caso, o registrador de imóveis deve converter o procedimento de adjudicação compulsória em usucapião extrajudicial, se solicitado pela parte e atendido os requisitos legais e normativos. A omissão do proprietário tabular como anuência é prevista para a usucapião, o que o cidadão optar em usucapião, que colima requisitos factíveis de considerar essa omissão.

Por outro lado, sendo possível a adjudicação compulsória, mesmo que tenha preenchido os requisitos da usucapião trazidos na ata notarial bivalente, não seria admissível a comutação do procedimento neste último em virtude da obrigação tributária de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), gerando responsabilidade do delegatário de controle pela lisura do seu recolhimento.

5. O ACESSO AO DIREITO PELOS HIPOSSUFICIENTES

Muito se discute na academia a desjudicialização e o desafogamento do judiciário. No sistema brasileiro a jurisdição é una, cabendo ao magistrado decidir os conflitos e para disponibilizar o acesso à justiça e a gratuidade para os hipossuficientes há previsão na Lei 1060/50.

Contudo, não é só o Judiciário que está abarrotado de processos. A Defensoria Pública também está aquém de conseguir atender os pleitos, em que pese a possibilidade de haver convênio entre o judiciário e a Ordem dos Advogado que nomeia defensores dativo, pagos pelos cofres públicos pra suprir as demandas. Isso não significa que para parte se disponibilizará a melhor defesa.

Nesta temática, “o princípio de acessibilidade à ordem jurídica justa, sobre o qual gravitam todos os demais princípios e garantias constitucionais”. “Nisso se incluirão apenas os meios heterocompositivos, mas também os autocompositivos de solução de controvérsias” (MELLO, 2023. p.355)

Ao analisar o sistema brasileiro de acesso à justiça, embora haja um caminhar para desjudicialização trazidas para a atividade extrajudicial, de questões de jurisdição voluntária, com as partes concordantes, sem conflitos ou desnecessidade de suprimento de vontade quando a parte científica se queda inerte, o legislador não conjecturou o acesso amplo ao hipossuficiente em todos os tipos de serventia, salvo os assentos de nascimentos e óbitos e a primeira certidão de qualquer pessoa, independentemente de sua condição social.

Cabe ressaltar que acesso à justiça não se restringe a atividade puramente jurisdicional, fosse assim, os mandados para cumprimento na via extrajudicial decorrentes de processos gratuitos seriam custeados pelas partes.

Cinge questões tributária, haja vista a natureza de taxa dos emolumentos que somente pode haver isenção por força de lei e imunidade previstas na constituição, nem tão pouco o legislador federal possa invadir competência tributária de outro ente da federação violando o pacto federativo.

Por outro lado, os serviços notariais e registrais devem ser prestados com rapidez, qualidade satisfatória e segurança, (artigo 38 da Lei 8.935/94), atendendo as normas pertinentes a proteção e recuperação de dados, informações, pessoal, acervo, tecnologia, dentre tantos outros deveres e resguardar pela boa gestão, ou seja, há um custo operacional que é arcado pelo delegatário.

Neste contexto, é importante frisar que a atividade notarial e registral não gera nenhum custo para o Estado, ao contrário, os repasses dos emolumentos são altos. Em alguns Estados há fundo para ressarcimento de atos gratuitos no Registro Civil, contudo, no que se refere a atividade notarial não há nenhuma previsão.

É com este sentir que se considera que há muito que se avançar na atividade extrajudicial, com ressarcimento pelos cofres públicos com a finalidade de implementar e viabilizar o efetivo acesso à justiça.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade, como uma relação jurídica formada em favor do usucapiente não derivada de nenhuma relação do antecessor. Há um corte na regra de registro de continuidade que é possível, porém, em relação à adjudicação

compulsória não existe um reset da matrícula, mas a continuação forçada da transmissão da propriedade.

O instituto encartado na lei 14.382/22 da adjudicação compulsória extrajudicial é uma inovação em prol da sociedade, permitindo desjudicializar parte dos expedientes que propõe consolidar a propriedade em nome de um compromissário comprador, necessitando de melhor regulamentação a exemplo da usucapião extrajudicial.

Eventualmente, pode ter dificuldades de notificar o promitente vendedor por seu falecimento, encontrar herdeiros para cumprir as obrigações do espólio o encerramento de pessoa jurídica. Neste caso, presentes também os requisitos da usucapião, a ata notarial deve trazer tantos os elementos da adjudicação compulsória quanto da usucapião (bivalência da ata).

Em não sendo possível concretizar a adjudicação compulsória, a requerimento do interessado, o Registrador deve converter o procedimento em usucapião. De modo inverso não é possível, em tese, comutar o procedimento em vista da responsabilidade tributária de recolhimento do ITBI, necessitando posição da jurisprudência administrativa neste sentido.

Os institutos buscam criar um regramento que viabilize e dê segurança para atuação registral e, mais importante, para as próprias partes. O direito de propriedade, na qualidade de direito fundamental, sempre será merecedor de atenção especial dos operadores de direito, notários e registradores.

Fica aqui uma reflexão para o efetivo acesso à justiça para a todos que dela necessitam no sentido de possibilitar o acesso aos hipossuficientes e que o legislador, apesar de tantas diferenças em nosso país, possa legislar de forma mais inclusiva, criando condições de tributação módica e seletiva em função de um valor fundamental e essencial que é a moradia.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014.

DIDIER JR, Fredie. **Curso de processo civil**. vol. 2, 4ª ed. São Paulo: Juspodium, 2009.

KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral: vol. III, Tabelionato de notas**. 2ª ed. São Paulo: YK Editora, 2022.

_____. Lei Nº 1.060, de 05 de Fevereiro de 1950. Estabelece normas para a concessão de assistência judiciária aos necessitados. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/11060compilada.htm Acesso em 06 de ago.2023.

_____. Lei Nº 6.016, de 31 de Dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm Acesso em 06 de ago.2023.

_____. Lei Nº 8.935, de 18 de Novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm Acesso em 06 de ago.2023.

MELLO, Henrique Ferraz de. **Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais e direito comparado. O Provimento CNJ nº 65/2017.** IN: DEBIS, Marta El e Ferro Jr. Isaias Gomes (coord). Registro de imóveis. 2ª ed. São Paulo: Juspodium, 2023.

SILVA, João Teodoro. **Ata notarial.** In: DIP, Ricardo e JACOMINO, Sérgio (organizadores). **Doutrinas essenciais - Direito registral.** Vol. I, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

SILVA, Luiz Tadeu Barbosa. **Da ação de adjudicação compulsória resultante do contrato preliminar e do contrato de venda e compra.** In: DIP, Ricardo e JACOMINO, Sérgio (organizadores). **Doutrinas essenciais - Direito registral.** Vol. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil.** 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil.** 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

ANEXO

LEI 6015/73

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da [Lei nº 13.105, de 16 março de 2015](#) (Código de Processo Civil). [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

VI - procuração com poderes específicos. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)