



B1

ISSN: 2595-1661

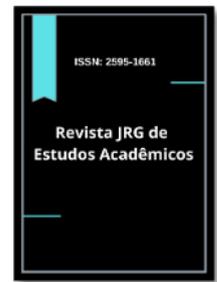
ARTIGO

Listas de conteúdos disponíveis em [Portal de Periódicos CAPES](https://portal.periodicos.capes.gov.br/)

Revista JRG de Estudos Acadêmicos

Página da revista:

<https://revistajrg.com/index.php/jrg>



O direito notarial e registral como ferramenta de desjudicialização da justiça: impactos da adjudicação compulsória extrajudicial

Notarial and registral law as a tool for the dejudicialization of justice: impacts of extrajudicial compulsory adjudication

DOI: 10.55892/jrg.v8i18.2099

ARK: 57118/JRG.v8i18.2099

Recebido: 12/05/2025 | Aceito: 18/05/2025 | Publicado *on-line*: 19/05/2025

Nathalia Xavier de Macêdo e Souza¹

<https://orcid.org/0009-0000-3449-932X>

<http://lattes.cnpq.br/7182344576819300>

Universidade Estadual do Tocantins, TO, Brasil

E-mail: nathaliaxavier@unitins.br

Maria Gorete Ferreira²

<https://orcid.org/0000-0002-2555-702X>

<http://lattes.cnpq.br/1757644387080248>

Universidade Estadual do Tocantins, TO, Brasil

E-mail: maria.go@unitins.br



Resumo

O presente projeto tem como objetivo principal analisar os impactos do novo procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial na segurança jurídica e na agilidade dos registros de imóveis, à luz da recente legislação e regulamentação pertinentes, especialmente a Lei 14.382/2022 e o Provimento nº 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça. A pesquisa parte da premissa de que a desjudicialização ocorre por meio da ampliação das competências das serventias extrajudiciais, onde representa um importante instrumento de modernização do sistema jurídico brasileiro, contribuindo para a redução da sobrecarga do Poder Judiciário e para a efetividade na tutela dos direitos patrimoniais. A investigação também pretende demonstrar o impacto do novo instituto na celeridade dos registros de imóveis, identificando ganhos de eficiência e eventuais desafios na sua implementação. Por fim, serão destacados os princípios que orientam o procedimento extrajudicial, como a imparcialidade, controle externo, publicidade, previsibilidade e o contraditório, reforçando sua legitimidade como via adequada e segura para a resolução de conflitos patrimoniais fora do Judiciário. A metodologia adotada fundamenta-se em levantamento bibliográfico, por meio da leitura e análise de doutrinas jurídicas, artigos científicos, teses, dissertações e legislação vigente, com uma abordagem exploratória e interpretativa, buscando compreender os fundamentos e os efeitos práticos do novo procedimento. Conclui-se que a adjudicação compulsória extrajudicial representa um avanço relevante no contexto

¹ Graduanda do 9º período do Curso de Direito, da Universidade Estadual de Tocantins – Unitins – Câmpus Paraíso.

² Professora Efetiva do Departamento de Direito Civil, da Universidade Estadual de Tocantins – Unitins – Câmpus Paraíso. Doutora em Ciências da Linguagem pela Universidade do Vale do Sapucaí – Univás. Mestre em Direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas – FDSM. Especialista em Direito Civil pelo Centro Universitário Leonardo da Vinci.

da desjudicialização, oferecendo um caminho mais célere, econômico e seguro para a regularização da propriedade imobiliária, com reflexos positivos na eficiência do sistema registral brasileiro e na diminuição da litigiosidade judicial.

Palavras-chave: Adjudicação compulsória extrajudicial. Desjudicialização. Provimento nº 150/2023. Direito notarial e registral.

Abstract

This project aims to analyze the impacts of the new extrajudicial compulsory adjudication procedure on legal certainty and the efficiency of real estate registration, in light of recent legislation and regulations, particularly Law nº 14.382/2022 and Provisional Measure nº 150/2023 issued by the National Council of Justice. The research is based on the premise that dejudicialization – through the expansion of the powers of notarial and registral services – represents an important tool for modernizing the Brazilian legal system, contributing to reducing the overload of the Judiciary and to the effectiveness of property rights protection. The study also aims to demonstrate the impact of this new legal mechanism on the speed and efficiency of property registration, identifying improvements and possible challenges in its implementation. Finally, the principles that guide the extrajudicial procedure will be highlighted, such as impartiality, external control, publicity, predictability, and adversarial proceedings, reinforcing its legitimacy as a suitable and reliable path for resolving property disputes outside the Judiciary. The methodology adopted is based on bibliographic research, through the reading and analysis of legal doctrines, academic articles, theses, dissertations, and current legislation, using an exploratory and interpretative approach to understand the foundations and practical effects of the new procedure. It is concluded that extrajudicial compulsory adjudication represents a significant advancement in the context of dejudicialization, offering a faster, more cost-effective, and legally secure alternative for the regularization of property ownership, with positive effects on the efficiency of Brazil's registration system and the reduction of judicial litigation.

Keywords: Extrajudicial Compulsory Adjudication. Dejudicialization. CNJ Rule nº. 150/2023. Notarial and Registral Law. Real Estate Registration.

Introdução

Este trabalho tem como tema o estudo do fenômeno da desjudicialização do Poder Judiciário por meio das Serventias Extrajudiciais, especificamente o recentemente desjudicializado procedimento da adjudicação compulsória, analisando sua contribuição no cenário da desjudicialização na via judicial.

Selecionamos este tema visto que o Poder Judiciário pátrio enfrenta há décadas uma crise em sua capacidade de resolver demandas judiciais num ritmo que supere o surgimento de novos processos. Segundo o Relatório Justiça em Números 2024, elaborado pelo Conselho Nacional de Justiça (2024), o tempo médio para a tramitação de um processo na justiça é de 4 anos e 3 meses, que é de uma morosidade tremenda, impactando diretamente o direito à celeridade que deveria ser assegurado aos cidadãos na resolução de seus conflitos. (Brasil, 2024).

Desta forma, o problema observado e utilizado como norte para a realização desta pesquisa é o que segue: como o novo instituto de adjudicação compulsória extrajudicial, estabelecido pela Lei 14.382/2022, pode contribuir para a

desjudicialização da justiça, e quais são os impactos dessa prática na segurança jurídica e na agilidade dos registros de imóveis?

Para apresentar uma resposta satisfatória ao problema levantado acima, o presente artigo tem como objetivo principal identificar os impactos na segurança jurídica e na agilidade dos registros de imóveis do novo instituto jurídico da adjudicação compulsória extrajudicial, e por consequência, a efetividade da desjudicialização como forma de oferecer alívio ao sobrecarregado judiciário.

Almejando atingir o supracitado objetivo, foram delineados os seguintes objetivos específicos: a) discorrer sobre o fenômeno da desjudicialização da Justiça; b) apresentar o instituto da adjudicação compulsória e suas peculiaridades; c) examinar o conteúdo e as disposições da Lei 14.382/2022 e do Provimento 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça, especialmente no que se refere ao novo procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial; d) avaliar a segurança jurídica proporcionada pelo novo instituto jurídico em comparação com o processo judicial tradicional de adjudicação compulsória; e) investigar o impacto da adjudicação compulsória extrajudicial na celeridade dos processos de registro de imóveis, identificando possíveis melhorias em relação ao método judicial e f) identificar os princípios que regem o procedimento extrajudicial. (Brasil, 2022)

O objeto de estudo deste artigo possui relevância, utilidade, atualidade, complexidade e aplicabilidade. Sua relevância reside na capacidade de abordar questões cruciais que afetam diretamente a eficiência do sistema judiciário, fazendo uma análise da efetividade de uma das principais soluções propostas pelos juristas para combater a morosidade processual nas vias judiciais: a adaptação de procedimentos que, até então, eram historicamente confiados ao poder judiciário, para a realização por meio do setor privado.

Ainda, enxergamos sua utilidade e atualidade por ser mais uma fonte em que os operadores do Direito podem experimentar e estarem aliados desta mudança de perspectiva no conceito de acesso à Justiça, que não mais equivale a acesso somente pelo Poder Judiciário, posto que, o fenômeno da desjudicialização além de estar recebendo grande destaque como objeto de estudo na academia, está sendo também abraçado pelos jurisdicionados, que aprovam e apoiam o desenvolvimento de maneiras menos onerosas de resolução de conflitos, como a Lei Federal n. 11.441/2007 que autorizou a formalização de inventário, partilha, divórcio e separação consensuais perante os cartórios extrajudiciais (Hill, 2023).

Notamos também que é um tema um tanto complexo de se discorrer, com diversos fatores a serem considerados, haja visto que, a desjudicialização é uma modificação relativamente recente no *modus operandi* dos juristas e legisladores brasileiros, e é sabido que toda mudança, ainda que positiva, carrega consigo dificuldades inerentes à sua adaptação ao sistema já em funcionamento, especialmente quando o progresso da desjudicialização ocorre de forma intermitente, concedendo à um procedimento de cada vez a possibilidade de resolução fora do judiciário e cada um tendo suas próprias peculiaridades a serem observadas.

E justamente nesta complexidade apresentada, encontramos a aplicabilidade deste artigo, pois este pretende examinar tais complexidades levantadas sobre os diversos aspectos envolvidos, com especial atenção à implementação e aos efeitos práticos da Lei nº 14.382/2022, que é inovadora e oportuniza a desjudicialização e ainda, permite o acesso ao direito com maior celeridade e eficiência nas questões de regularização de imóveis.

Para atingir os objetivos propostos e apresentar uma solução ao problema levantado, utilizaremos uma abordagem mais exploratória e interpretativa, características da pesquisa qualitativa. O procedimento para obtenção de dados é aquele previsto para pesquisas bibliográficas que, como explica Gil (2017), “é elaborada com base em material já publicado [...] com o propósito específico de ser lido por públicos específicos”.

O procedimento metodológico realizou-se por meio de pesquisa bibliográfica, será o de leitura de doutrinas, artigos científicos, teses, dissertações e legislação.

Com a exposição de nossa introdução, cumpre-nos apresentar o presente trabalho em capítulos, quais sejam: o primeiro capítulo discorrerá sobre a desjudicialização nas serventias extrajudiciais, abordando as peculiaridades da realização de procedimentos por vias administrativas, a atuação dos Serviços Notariais e de Registro na resolução de lides em casos em que a atuação do Poder Judiciário é prescindível, e o papel do advogado como indispensável figura garantidora do cumprimento das leis, ainda que em meio extrajudicial.

O segundo capítulo tratará especificamente sobre o instituto jurídico da adjudicação compulsória, esmiuçando suas peculiaridades e discorrendo sobre o procedimento da adjudicação compulsória na via judicial e na via extrajudicial, apresentando os benefícios encontrados na realização do procedimento pela via administrativa.

No terceiro capítulo versa sobre os princípios aplicáveis ao procedimento desjudicializado (adjudicação compulsória) ofertada nas serventias extrajudiciais, discorrendo sobre os princípios da imparcialidade e independência dos agentes competentes; controle externo; publicidade; previsibilidade do procedimento e contraditório.

E por fim, já com vistas a concluir será apresentado os principais pontos de relevância científica, jurídica social para a implementação e eficácia do instituto da adjudicação compulsória. Com ênfase, na Lei nº 14.382/2022 e suas implicações.

1. DESJUDICIALIZAÇÃO E SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

A desjudicialização, como explica Hill (2023), consiste na delegação da tradicional jurisdição conferida ao Poder Judiciário a agentes externos a este, visando à solução de conflitos por meio da jurisdição voluntária nos casos em que se identifica a prescindibilidade da intervenção do Estado-juiz.

Esse fenômeno vem se expandindo diuturnamente no mundo jurídico, havendo, a cada ano, modificações normativas que ampliam as formas de resolução de conflitos e afastam a ideia de que acesso ao Poder Judiciário é sinônimo de acesso à Justiça.

Tal equivalência entre os conceitos remonta à Constituição Federal (Brasil, 1988), chamada também de Constituição Cidadã, promulgada em um contexto histórico que justificava este enfoque na inafastabilidade de jurisdição do Poder Judiciário. Em seu art. 5º, inciso XXXV, dispõe que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Dessa forma, discorre Hill (2020, p. 2):

Ao tempo da promulgação da Constituição Federal de 1988, que marcou o período de redemocratização em nosso país, vivenciávamos diversos fatores que obstavam o acesso dos jurisdicionados brasileiros ao Poder Judiciário, razão pela qual, com propriedade, o constituinte acabou por considerar, naquele contexto histórico, acesso à justiça como sinônimo de acesso ao Poder Judiciário. (Hill, 2020).

Entretanto, o Poder Judiciário encontra-se congestionado, ou seja, sobrecarregado, conforme o relatório anual Justiça em Números 2024 (2024), elaborado pelo Conselho Nacional de Justiça, o tempo médio para a resolução de um conflito no judiciário é de 4 anos e 3 meses.

Com isto, visando uma tentativa de sanar o período sombrio da história de nosso país, em que o acesso ao Poder Judiciário era/e árduo e elástico, optou-se por uma guinada brusca em direção à judicialização ampla, o que acabou por obstruir novamente o caminho, desta vez, por excesso de demandas, que é o que causa a necessidade de buscar novas formas de solucionar litígios, principal dentre elas, a desjudicialização. (Brasil, 2024).

Mister destacar que a desjudicialização dá especial atenção aos casos em que é possível a prática da jurisdição voluntária, isto é, os casos em que não há, de fato, litígio entre as partes, tendo o Estado-juiz nos procedimentos levados a ele mera função administrativa, sendo impelido a intervir somente por determinação legislativa, como explicam Pedroso e Boselli (2023, p.1):

A lei impõe, para a validade desses atos de repercussão na vida social, a necessária participação de um órgão público os quais, do contrário, seriam tipicamente privados. Importante salientar que, nesses casos, não há lide e, por isto, a vontade do Estado não se interpõe à vontade das partes, mas tão somente a homologa e confirma.

A desformalização foca nestes casos justamente porque o órgão público que é obrigado a participar, por força de lei, nestes processos não carece de ser o Poder Judiciário, pois, delegando essas demandas em que a intervenção do poder estatal é meramente administrativa, o Judiciário reserva sua capacidade para pleitos em que sua atuação é fundamental.

Nesse sentido, Pedroso e Boselli (2023, p. 1) lecionam: “[...] passou-se muito a discutir qual a efetiva necessidade de atuação estatal jurisdicional em situações, nas quais, não há conflito, não há pretensão resistida, e, portanto, não há lide”.

Assim, é neste contexto que afirmamos que, para uma execução efetiva da meta de diminuir estes pleitos que, desnecessariamente, movimentam toda a máquina judiciária, os Serviços Notariais e de Registro (popularmente conhecidos como Cartórios ou Serventias Extrajudiciais), consagrados no art. 236 da Constituição Federal e regulamentados por legislação federal (Lei n. 6.015/1973 e Lei n. 8.935/1994), assumem papel principal. Nas palavras de Fernandes (2023, p. 6):

A atuação dos cartórios extrajudiciais tem sido essencial para os movimentos de prevenção e desjudicialização de litígios, que hoje constituem uma das metas primordiais do Poder Judiciário brasileiro, diante do quantitativo de demandas que são frequentemente judicializadas, gerando enorme sobrecarga de trabalho, sobretudo para a primeira instância de jurisdição. Ao tratarem de questões como divórcio, separação, inventário, usucapião extrajudicial, mediação, conciliação, entre outras, os cartórios, de certo modo, funcionam como facilitadores do acesso à justiça, solucionando lides de forma mais célere e menos onerosa às partes envolvidas. Em consequência, contribuem para a desobstrução do Poder Judiciário, que, diante disso, reserva sua capacidade de absorção de demandas para os casos em que efetivamente sua atuação é imprescindível, tendo em vista a impossibilidade de resolução pela via extrajudicial.

Ou ainda, Andrade (2025, p. 6):

[...] elas [as serventias extrajudiciais] têm contribuído significativamente para a redução da carga de trabalho do Poder Judiciário, permitindo que diversos procedimentos sejam realizados de forma segura, célere e eficiente. Hoje, por exemplo, é possível utilizar-se da via extrajudicial para realizar **a retificação de registro imobiliário ou de registro civil das pessoas naturais, os divórcios, inventários e partilhas, as recuperações dos créditos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária, execução extrajudicial na alienação fiduciária de bens imóveis, recuperação da dívida ativa dos entes federados, e, ainda, a usucapião extrajudicial.**

Na perspectiva dos citados estudiosos, as serventias extrajudiciais detêm o protagonismo na redução da judicialização em grande parte pela gama de procedimentos que lhes são atribuídas para realização por via administrativa.

E, de fato, a atividade cartorária vem recepcionando, constantemente, procedimentos cuja tutela judicial se mostra prescindível. Revela-se, assim, especialmente efetiva e, por isso, preferível, pois, diferentemente de outras formas alternativas de resolução de conflitos, como a mediação e a conciliação, a atuação dos cartórios, como explicam Carvalho e Melo (2023), “vai além da ideia de solucionar conflitos, pois evita a existência de um litígio em si e proporciona uma resolução adequada antes que a situação se instale”.

Tal constatação encontra respaldo, inclusive, nos atos normativos do Conselho Nacional de Justiça, doravante CNJ, uma vez que, em diversas hipóteses, a desjudicialização vem sendo alavancada por meio da edição de resoluções e portarias do referido órgão, que viabilizam a realização destes trâmites nas serventias extrajudiciais, com sua posterior fiscalização pelo Poder Judiciário, nos termos do art. 236, §3º da CRFB/1988.

Todavia, a preferência pelos serviços notariais e de registro não se limita a numerosa lista de procedimentos que por eles podem ser realizados, sendo tal amplitude mais uma consequência da natureza compatível dos cartórios com o projeto de descentralização da atividade jurisdicional. A predileção também decorre dos seguintes motivos.

Em primeiro lugar da capacitação técnica dos delegatários, que, por previsão da Carta Magna, são selecionados por meio de rigorosos concursos públicos de provas e títulos, e, conforme art. 14 da Lei n. 8.935/1994, devem possuir naturalidade brasileira, diploma de bacharel em Direito, conduta condigna com o exercício da profissão, quitação com as obrigações eleitorais e militares, além de plena capacidade civil, garantindo profissionais éticos e qualificados para oferecer assistência aos jurisdicionados;

Em segundo lugar da capilaridade dos cartórios extrajudiciais, presentes em, praticamente, todos os municípios brasileiros. Conforme o relatório Cartórios em Números 2024, coordenado e publicado pela Anoreg (2024), existem 12.512 cartórios distribuídos pelos 5.568 municípios do país: ou seja, até mesmo em regiões remotas em que a estrutura do Judiciário é limitada ou inexistente, as serventias extrajudiciais estão presentes;

E em terceiro lugar da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica dos atos realizados, como dispõe o *caput* do art. 1º da Lei n. 8.935/1994, além da fé pública que reveste os atos praticados por tabeliães e registradores, enquanto delegatários do Poder Público.

Além dos aspectos estruturais e institucionais já destacados, a desjudicialização promovida pelas serventias extrajudiciais também se revela vantajosa sob a ótica econômica. A tramitação de procedimentos por via administrativa implica significativa economia de recursos, tanto para o Estado quanto para os jurisdicionados, ainda que para estes últimos, a longo prazo, posto que necessitam desembolsar – a depender do processo e da tabela de emolumentos fixada pela legislação – quantia significativa para dar início ao processo em via extrajudicial. Acontece que, como explica Flemings (2023, p. 153), as partes, ao calcularem o custo-benefício de aguardar a conclusão de um processo judicial ou pagar quantia certa para obter o mesmo resultado em uma data previsível, preferem pagar os emolumentos, ainda que, em um primeiro momento, pareça mais oneroso (se desconsiderado os custos a longo prazo, como custas judiciais, honorários e taxas diversas).

E essa preferência dos usuários pelos Serviços Notariais e de Registro é palpável, sendo o serviço mais bem avaliado em pesquisa realizada pela Datafolha nos anos de 2022, 2015 e 2009, tendo, respectivamente, notas de confiabilidade – numa escala de 0 a 10 – de 7,9 (sete e nove décimos), 7,6 (sete e seis décimos) e 8,2 (oito e dois décimos).

O relatório Cartórios em Números (Anoreg, 2024) corrobora quantitativa e qualitativamente o exposto acima, apresentando dados concretos que evidenciam não apenas a economia proporcionada ao Estado pela desjudicialização, mas também a maior celeridade na tramitação, a previsibilidade quanto à conclusão dos procedimentos realizados pelas serventias extrajudiciais e a captação de lides cuja intervenção do Poder Judiciário mostra-se prescindível.

Quanto à celeridade na tramitação e a previsibilidade de conclusão, o tempo médio decorrido para a conclusão de procedimentos extrajudiciais variou entre 5 e 45 dias úteis, a depender da complexidade do caso, em contraste com os anos de tramitação judicial para demandas equivalentes.

Quanto à economia proporcionada ao Estado e o suporte fornecido ao Judiciário, no período analisado pelo relatório – 2007 até 30 de novembro de 2024 – foram poupados dos cofres públicos aproximadamente R\$ 8,3 bilhões, através da realização de mais de 4 milhões de atos relacionados à usucapião, inventários, divórcios, partilhas e outras demandas tradicionalmente levadas ao Poder Judiciário. (Anoreg, 2024).

Por fim, importa reconhecer que a desjudicialização, enquanto fenômeno jurídico em constante desenvolvimento, configura um verdadeiro esforço coletivo para reconfigurar o acesso à justiça no Brasil. Trata-se de um campo vasto, composto por múltiplos institutos e iniciativas que dialogam entre si, como peças de um complexo quebra-cabeça normativo-institucional. Ciente dessa amplitude, o presente artigo não ambiciona abordar todas as vertentes desse processo. Seu propósito é mais modesto, porém não menos relevante: dedicar-se ao estudo aprofundado de um único mecanismo inserido recentemente nessa engrenagem maior, qual seja, a adjudicação compulsória extrajudicial. No capítulo seguinte, será este o foco da análise, com vistas a compreender seus fundamentos, requisitos, limites e potenciais impactos no cenário jurídico brasileiro.

2. NOÇÕES SOBRE O FENÔMENO DA ADJUCAÇÃO COMPULSÓRIA

Considerando que este artigo se propõe a explorar a ação de adjudicação compulsória com ênfase em seu procedimento extrajudicial, em contraste com a via judicial, ou seja, sob a ótica do direito processual, faz-se necessário, antes disso, apresentar o instituto a partir da perspectiva do direito material. Apenas após essa breve introdução de suas características essenciais é que se passará à análise de sua tramitação.

A adjudicação compulsória é o mecanismo adequado para defender, nas palavras de Diniz (2025, p. 396), o “direito real sobre coisa alheia de aquisição”, originado por um contrato preliminar de compra e venda celebrado na expectativa de que, uma vez cumpridos pela parte promitente compradora todos os encargos estipulados no instrumento, a parte contrária, ora promitente vendedora, se veja obrigada a outorgar a escritura definitiva do bem.

Essa medida encontra fundamento nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil (Brasil, 2002), que garantem ao promitente comprador o direito de pleitear judicialmente a adjudicação, a fim de assegurar a efetiva transferência da propriedade nos casos em que o vendedor (ou terceiro) recusa-se injustificadamente a cumprir sua obrigação de formalização.

Em outras palavras, como sumariza Terra (2023), trata-se de uma ação judicial que permite ao adquirente obter o registro da propriedade em seu nome quando a parte vendedora se recusa a lavrar a escritura definitiva, mesmo após o integral cumprimento das obrigações contratuais.

Desta forma, para compreender a adjudicação compulsória, é necessário, inicialmente, analisar sua gênese: o contrato preliminar de compra e venda, instrumento a partir do qual surge o direito de postular a transmissão da propriedade, seja pela via judicial ou, conforme autoriza a legislação mais recente, pela via extrajudicial.

Nos ensinamentos de Stolze e Pamplona Filho (2025, p. 391) conceituam contrato preliminar como “uma avença através da qual as partes criam em favor de uma ou mais delas a faculdade de exigir o cumprimento de um contrato apenas projetado”, especificando posteriormente que se trata de um negócio jurídico, dotado de todos os requisitos constitutivos para sua validade, ainda que sua forma possa ser relativizada, conforme o disposto no art. 462 do Código Civil (Brasil, 2002).

Cassettari (2024), por sua vez, destaca que embora este instituto guarde certa semelhança com as chamadas negociações preliminares, estas não se confundem: enquanto o contrato preliminar possui poder de vinculação, as negociações preliminares correspondem apenas a uma das fases da celebração de um contrato, gerando obrigações de modo excepcional.

Mister ressaltar que o contrato preliminar não se limita à matéria de compra e venda, podendo abarcar outras espécies de obrigações. No entanto, este artigo limita-se à análise da promessa de compra e venda, por se tratar da modalidade mais recorrente na prática e também daquela em que a ação de adjudicação compulsória se apresenta como o instrumento jurídico típico para a efetivação do direito real à propriedade por ela gerada, nos termos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil (Brasil, 2002).

Superada essa contextualização inicial, passa-se à análise das peculiaridades do compromisso de compra e venda que apresenta as características exigidas para postulação de ação de adjudicação compulsória.

2.1 Requisitos essenciais para a adjudicação compulsória

A adjudicação compulsória configura-se como um importante instrumento jurídico destinado à regularização da propriedade imobiliária, especialmente em casos em que há recusa ou impossibilidade de outorga da escritura definitiva pelo promitente vendedor. A base legal para o exame dos requisitos desta ação encontra-se no artigo 1.417 do Código Civil, que dispõe:

Mediante promessa de compra e venda, **em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis**, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. (Brasil, 2002, grifo nosso)

Esse dispositivo estabelece os elementos fundamentais para o exercício do direito à adjudicação compulsória, os quais devem ser observados de forma cumulativa. A análise desses requisitos permite compreender os limites e as garantias legais que cercam a relação contratual e o direito à aquisição da propriedade, mesmo diante da ausência de formalização por escritura pública.

Em leitura interpretativa do dispositivo, identificam-se três requisitos essenciais para a constituição do direito real à aquisição: (i) o contrato deve ser celebrado por instrumento público ou particular; (ii) deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis; e (iii) deve ser irretratável, ou seja, não pode conter cláusula de arrependimento.

Além destes, Diniz (2025, p. 396) enfatiza, também como requisitos da ação, a capacidade das partes e a quitação integral do contrato. Defende, similarmente, que o contrato recai, especificamente, sobre bem imóvel loteado ou não loteado, rural ou urbano, edificado ou não, sendo entendimento doutrinário, baseado no texto da lei, que contratos preliminares que versem sobre bens móveis não geram direito a adjudicação compulsória, como explica a autora (2024).

Estando presentes tais requisitos e havendo recusa por parte do promitente vendedor ou de terceiro, em outorgar a escritura definitiva de compra e venda, surge a possibilidade prevista no art. 1.418 do Código Civil (Brasil, 2002) que assim dispõe:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (Brasil, 2002).

Contudo, antes de discorrer sobre a ação em si, faz-se necessário detalhar alguns dos requisitos mencionados. Esses requisitos estão em consonância com o positivado no ordenamento jurídico brasileiro; todavia, doutrina e jurisprudência apontam importantes nuances interpretativas.

Primeiramente, o registro do acordo em Cartório de Registro de Imóveis, além de previsto no art. 1.147, também é mencionado no art. 463, ambos do Código Civil (Brasil, 2002). Embora devidamente positivada, tanto a doutrina, quanto a jurisprudência relativizam essa exigência. De forma geral, no que se refere aos contratos preliminares, o Enunciado n. 30 do Conselho da Justiça Federal, doravante CJF, aprovado na I Jornada de Direito Civil (Brasil, 2002), determina que a exigência de registro do acordo em cartório competente “deve ser interpretada como fator de eficácia perante terceiros”. Assim, a ausência de registro não compromete a validade do contrato, mas é ato necessário para que este produza efeitos *erga omnes*, isto é, oponíveis a terceiros.

Nesse sentido, Tartuce (2025, p. 171) elucida:

[...] se o contrato não for registrado, haverá compromisso bilateral de contrato, gerando uma obrigação de fazer e efeitos obrigacionais *inter partes*; se houver o registro, haverá direito real de aquisição do promitente comprador, gerando obrigação de dar e efeitos reais *erga omnes*.

Além disso, e mais especificamente, a exigência de registro também é relativizada no que tange ao cabimento da ação de adjudicação compulsória. A esse respeito, a Súmula n. 239 do Superior Tribunal de Justiça (Brasil, 2000, p. 3), doravante STJ, dispõe expressamente: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Seguindo, ainda no campo dos requisitos, cabe analisar a necessidade da ausência da cláusula de arrependimento. Embora a maioria da doutrina reconheça tal cláusula como incompatível com a adjudicação compulsória, há posições que flexibilizam essa exigência: Lopes Jr. (2023) argumenta que o direito de arrependimento somente pode ser exercido enquanto não houver a quitação do contrato. Assim, para o estudioso, é cabível ação de adjudicação compulsória sobre um contrato pactuado com cláusula de arrependimento, desde que cumpridas integralmente as obrigações pelo requerente. (Lopes Jr, 2023).

E finalmente, a interpretação doutrinária e jurisprudencial sobre o requisito de quitação integral do contrato é flexível. Nos julgados analisados, nota-se divergência de posicionamento no que se refere aos efeitos de prescrição e decadência sobre o valor contratual devido. Parte das decisões entende que, estando o débito inexigível em virtude desses institutos, a necessidade de quitação do contrato pode ser considerada superada, ou mesmo presumida, nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

Apelo da parte ré, por meio da Curadoria Especial. Art. 1418 do CC. Ação pessoal em que o promitente comprador, diante da recusa do promitente vendedor em lhe outorgar a escritura definitiva do imóvel, pretende substituir judicialmente a vontade do alienante para concretizar a transferência da propriedade. Requisitos da ação de adjudicação compulsória: (1) existência de compromisso de compra e venda de bem imóvel, (2) quitação integral do preço e (3) omissão do alienante quanto à outorga de escritura definitiva. **Requisitos cumpridos. Quitação do preço presumida. Ausência de notícias de qualquer ação de cobrança em face do promitente comprador e indiscutível prescrição de eventual direito de cobrança (art. 203, §5º, I, do Código Civil).** Posse do imóvel há mais de 30 anos, tempo suficiente, inclusive, para ser declarada a aquisição da propriedade pela usucapião. [...] (0163789-85.2014.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). Andrea Maciel Pacha - Julgamento: 12/06/2023 - 2ª Câmara de Direito Privado (Antiga 3ª Câmara/TJRJ), (grifo nosso).

Ou ainda:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - IMPROCEDÊNCIA PELA AUSÊNCIA DE PROVA DE QUITAÇÃO DO PREÇO - REQUISITO NECESSÁRIO, MAS SUPERADO NO CASO CONCRETO, PELA VERIFICAÇÃO DA PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇAS DAS PARCELAS CONTRATADAS E DA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL EM RELAÇÃO AO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUE REMONTA À DÉCADA DE 80 - INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 190 E 476 DO CÓDIGO CIVIL - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1002242-93.2021.8.26.0125; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capivari - 1ª Vara; Data do Julgamento: 11/09/2023; Data de Registro: 11/09/2023)

Por outro lado, a posição contrária defende que, ainda que a obrigação pactuada esteja prescrita, a dívida subsiste, ainda que inexigível, de modo que não se pode presumir sua quitação:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (REsp 1.601.575/PR, relator Min. João Otávio De Noronha, 3ª Turma, DJe de 23.8.2016). 2. "A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. **Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo**" (REsp 1.694.322/SP, relatora Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, DJe de 13.11.2017, grifo nosso).

No tocante à doutrina, destaca-se o entendimento de Tartuce (2025, p. 172), que não expande sobre os institutos discutidos anteriormente, mas admite outra hipótese de relativização desse pressuposto: o depósito em juízo do valor da coisa. Nas palavras do doutrinador, "o compromissário-comprador poderá ingressar com ação de adjudicação compulsória mediante depósito judicial do valor da coisa, caso não tenha ocorrido o pagamento anterior".

Encerrada a análise dos pressupostos materiais da adjudicação compulsória, passa-se ao exame do seu procedimento e tramitação, tanto na via judicial quanto na via extrajudicial, com o intuito de avaliar suas características, etapas e vantagens, especialmente à luz da desjudicialização.

2.2 Fases do procedimento de adjudicação compulsória na via judicial

No que se refere à via judicial, o procedimento da ação de adjudicação compulsória segue o rito comum previsto no Código de Processo Civil (CPC), iniciando-se com o ajuizamento da demanda perante o juízo competente e desenvolvendo-se conforme as etapas típicas do processo de conhecimento, desde a petição inicial até a prolação da sentença.

Mais detalhadamente, o rito comum cível exige as seguintes etapas, que para melhor compreensão, serão arranjadas em uma linha do tempo processual:

(i) **petição inicial**, cujos requisitos estão dispostos nos arts. 319 a 331 do CPC/2015 (Brasil, 2015). Relevante destacar a existência de prazo inerente até a esse primeiro ato: para mera emenda da inicial, o autor dispõe de 15 (quinze) dias úteis;

(ii) **despacho / decisão**, que são atos do juiz, regulamentados nos arts. 203 a 205 do CPC/2015. Despachos, por serem atos de mero expediente, não são passíveis de recurso, conforme art. 1.001 do CPC/2015 (Brasil, 2015), todavia as decisões interlocutórias, por sua vez, podem ser impugnadas por meio de agravo de

instrumento, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, e, caso o relator mantenha a decisão, cabe ainda agravo interno, também no mesmo prazo.

(iii) **citação do réu**, etapa regida nos arts. 238 a 259 do CPC/2015 (Brasil, 2015), tendo prazo de 45 dias úteis para sua efetivação, contados a partir do protocolo da inicial, conforme inteligência do art. 238, parágrafo único.

(iv) **audiência de conciliação**, prevista no art. 334 do Código supracitado, e sendo designada pelo juízo caso qualquer das partes opte por sua realização. A citação do réu para comparecimento, deve ser realizada com pelo menos 20 dias úteis de antecedência, inteligência do *caput* do mencionado dispositivo.

(v) **contestação**, a ser apresentada pelo réu no prazo de 15 (quinze) dias úteis, conforme os arts. 335 e seguintes do CPC/2015, contados a partir da audiência (se realizada) ou da última citação válida.

(vi) **impugnação à contestação**, com previsão no art. 350 do CPC/2015, garantindo ao autor prazo de 15 dias, se o réu alegar fato impeditivo, modificativo ou extintivo de seu direito.

(vii) **produção de provas**, disciplinada pelos arts. 369 ao 484 do CPC/2015, que por ter diversas espécies, possui prazos variados para sua produção e contestação;

(viii) **saneamento processual**, que por ser ato do juiz, não possui prazo fatal e estando o juiz com carga de trabalho elevada, em virtude da sobrecarga do judiciário, a única previsão temporal é que não será rápido;

(ix) **audiência de instrução e julgamento**, com procedimento disposto nos arts. 358 a 368 do CPC/2015. Em virtude do superlotamento da agenda de audiências pelo volume expressivo de demandas judiciais, sua designação costuma ocorrer com grande antecedência, podendo levar meses para ser efetivamente realizada.

(x) e, finalmente, **sentença**, regida pelos arts. 485 a 549 do CPC/2015, que, novamente, sendo ato do juiz, possui prazo meramente informativo para sua prolação e está condicionada à disponibilidade da agenda da unidade judiciária.

Caso não haja interposição de recursos, a sentença põe fim à fase de conhecimento da ação. Todavia, se houver recurso, essa fase se prolonga até o trânsito em julgado da decisão terminativa, ou seja, até que não caiba mais qualquer impugnação. A depender da complexidade do caso e da atuação da parte vencida, esse desfecho pode ser significativamente postergado.

Importa destacar, ainda, a possibilidade de oposição de embargos de declaração por qualquer das partes, no prazo de 5 dias, contra qualquer decisão judicial que seja obscura, contraditória, omissa ou que contenha erro material, nos termos do art. 1.022, I, II e III do CPC/2015 (Brasil, 2015). Por se tratar de um recurso que interrompe o prazo para a interposição de outros recursos (art. 1.026 do CPC/2015), sua utilização também contribui para o prolongamento da tramitação processual, tanto que há previsão legal específica para combater os chamados embargos protelatórios (art. 1.026, § 2º e 3º).

Finalmente, superado todo o trâmite processual, e uma vez transitada em julgado a sentença, poderá o adjudicante, valendo-se da decisão judicial como substitutiva da vontade do promitente vendedor, dirigir-se ao Cartório de Registro de Imóveis competente para promover a transferência da propriedade do imóvel em seu nome.

Neste contexto, não é de se espantar que o Relatório Cartório em Números 2024 (Anoreg, 2024, p. 20) estime a duração de uma ação de adjudicação compulsória judicial em, no mínimo, 2 anos.

Dando seguimento à análise, passa-se agora ao exame do procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, recentemente introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n.º 14.382/2022, e regulamentada pelo Provimento n.º 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ – Foro Extrajudicial, doravante CNN, incluindo os arts. 440-A a 440-AM.

Em contraste com a morosidade inerente à via judicial, a modalidade extrajudicial surge como alternativa célere e desburocratizada, permitindo que todo o procedimento ocorra diretamente nas Serventias Extrajudiciais, sem necessidade de intervenção do Estado-juiz, desde que atendidos os requisitos legais e documentais.

O trâmite na esfera judicial, em uma primeira e breve análise, já revela uma diferença notável em relação à sua versão judicial, sobretudo quanto à quantidade de etapas envolvidas. O procedimento é composto por apenas quatro fases, sendo possível, em determinados casos, a dispensa de uma delas. As etapas são: protocolo, notificação, anuência ou impugnação e registro ou devolução (Anoreg, 2024).

Entretanto, antes de analisar especificamente as fases deste processo administrativo, mister destacar algumas inovações introduzidas pelo Provimento 150/2023, vejamos:

No âmbito do procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, não é apenas o contrato preliminar que trata de compra e venda que pode fundamentar a postulação. O art. 440-B do CNN (Brasil, 2023, p. 191) dispõe expressamente que também são consideradas as promessas que tratem de permuta, bem como os instrumentos relativos às cessões ou promessas de cessão. *In verbis*:

Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.

Também não limita a postulação do procedimento ao promitente comprador, garantindo legitimidade ativa, nos termos do art. 440-C do CNN (Brasil, 2023, p. 191-192), a “qualquer adquirente ou transmitente [...] bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores”.

Além destas ressalvas, o parágrafo único do art. 440-C, do diploma legal supracitado (Brasil, p. 192) destaca a obrigatoriedade de o requerente estar “assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica”.

E por fim, importa destacar também que, como explica Tartuce (2025, p. 173), “esse caminho, pela extrajudicialização, é facultativo, e não obrigatório, como tem decidido a nossa jurisprudência em outras hipóteses envolvendo procedimentos perante os Cartórios”.

Concluído esse breve panorama, passa-se à análise das fases do procedimento, conforme apontado no item seguinte.

2.3 Fases do procedimento de adjudicação compulsória na via administrativa

O procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial tem início com a apresentação do **requerimento inicial** perante o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, podendo ser feito pessoalmente ou por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp)³, conforme inteligência do art. 440-M, §1º do CNN⁴ (Brasil, 2023). Este pedido, conforme art. 216-B, §1º (Brasil, 1973, *online*) deve ser instruído com os seguintes documentos:

- I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;
- 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;
- 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;
- 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;
- V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);
- VI - procuração com poderes específicos.

Nessa fase inicial, destaca-se especialmente a lavratura da ata notarial, de responsabilidade do tabelião de notas escolhido pelo requerente (art. 440-F do CNN). Embora não constitua título de propriedade, a ata exerce função essencial de instrução ao pedido de adjudicação compulsória, conforme o art. 440-G, §2º do CNN.

Trata-se, portanto, do momento em que são apresentados os fundamentos fáticos e documentais que embasam o direito pleiteado, sendo a atuação do tabelião orientadora e preventiva: cabe a ele analisar a consistência da documentação e informar ao requerente sobre a viabilidade ou inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial (art. 440-G, §1º do CNN).

Ademais, além dos requisitos previstos no art. 216-B, §1º da Lei n. 6.015/1973 (Brasil, 1973), conforme art. 440-L do CNN (Brasil, 2023, p. 195), o pedido inicial atenderá também aos requisitos, no que couber, do art. 319 do CPC/2015, com especial atenção a:

- I – identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ
- II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

³ A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, estabelece a criação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), que tem como objetivo integrar e modernizar o sistema de registros públicos no Brasil, permitindo o acesso e a utilização de seus serviços de forma eletrônica e centralizada. A lei busca otimizar processos, reduzir custos e facilitar o acesso aos registros públicos. (Brasil, 2022).

⁴ Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. (Brasil, 2023).

III – se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

IV – a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e

VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

Finalizando a análise desta etapa, cumpre ressaltar a existência de previsão de extinção do requerimento nos casos em que, no momento do protocolo, se o pedido não estiver devidamente instruído com os requisitos exigidos e após notificação do requerente, terá concessão de prazo de 10 dias úteis para emendar, este não o faça (art. 440-Q, parágrafo único, CNN).

Prosseguindo para a segunda fase, correspondente a notificação do requerido, o art. 440-R do CNN (Brasil, 2023, p. 196) dispõe: “se o requerimento inicial preencher seus requisitos, o oficial de registro de imóveis notificará o requerido”. É oportuno mencionar que, nos casos em que o protocolo tenha sido realizado de forma física, o requerimento e os documentos que o acompanham “deverão ser oferecidos em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados”, por disposição expressa no art. 440-N do CNN (Brasil, 2023, p. 196).

A notificação, nos termos do art. 440-S do CNN (Brasil, 2023, p. 196), conterà

I – a identificação do imóvel;

II – o nome e a qualificação do requerente e do requerido;

III – a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:

a) anua à transmissão da propriedade; ou

b) impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;

IV – a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;

V – instruções sobre a forma de apresentação da impugnação. (Brasil, 2023, p. 197)

Nessa fase, evidencia-se a observância ao princípio do contraditório, conferindo ao requerido e o tornando ciente da oportunidade de manifestação antes da adjudicação.

Na sequência, chega-se à terceira fase, correspondente à anuência ou impugnação, prevista no art. 440-Y e 440-Z, respectivamente, ambos do CNN (Brasil, 2023). A **anuência** pode ocorrer expressa ou tacitamente, a qualquer momento, e, como explica Abdala (2024, p. 34) “é o ato do requerido que exara sua concordância com o seguimento do processo”. Em termos práticos, trata-se da manifestação de vontade do requerido no sentido de colaborar com a conclusão do procedimento e formalizar a transferência da propriedade. Entretanto, essa anuência deve sair do campo teórico, posto que, o art. 440-Y, § 2º do CNN (Brasil, 2023, p.

198) dispõe que “a mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, implicará o prosseguimento do processo extrajudicial”.

Já a **impugnação**, é o oposto, onde, ainda sob a inteligência de Abdala (2024, p. 34), “o notificando expressa sua discordância com o prosseguimento do feito”, sendo possível sua apresentação no prazo de 15 dias úteis.

Ao oficial de registro de imóveis cabe, com ou sem a manifestação do notificado, proferir decisão fundamentada no prazo de 10 (dez) dias úteis, conforme dispõe o art. 440-AA do CNN (Brasil, 2023).

Ainda quanto à impugnação, o art. 440-AB do CNN (Brasil, 2023, p. 199) apresenta um rol não exaustivo de hipóteses em que o registrador indeferirá a impugnação, quais sejam:

- I – a matéria já houver sido examinada e refutada em casos semelhantes pelo juízo competente;
- II – não contiver a exposição, ainda que sumária, das razões da discordância;
- III – versar matéria estranha à adjudicação compulsória;
- IV – for de caráter manifestamente protelatório.

A existência de um rito recursal reforça o respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa no procedimento extrajudicial. Da decisão que rejeita a impugnação, o art. 440-AC do CNN (Brasil, 2023) determina o prazo de 10 dias úteis para apresentação do recurso, sendo o recorrido notificado para se manifestar em igual prazo. Caso a decisão acolha a impugnação, é dado igual prazo ao requerente para que se manifeste, como disposto no art. 440-AD do CNN (Brasil, 2023), sob pena de extinção do processo, nos termos do parágrafo único deste mesmo dispositivo.

O recurso será julgado pelo juiz competente, que, nos termos do art. 440-AE do CNN (BRASIL, 2023, p. 200), “de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a procedência da impugnação”. Se a impugnação for acolhida, o juiz determinará ao oficial a extinção do procedimento e o cancelamento da prenotação⁵; se for rejeitada, o procedimento será retomado na via extrajudicial, dando-se prosseguimento ao trâmite perante o cartório.

Cumprе ressaltar que o § 3º do art. 440-AE do CNN (Brasil, 2023) dispõe que, independentemente de a impugnação ser acolhida ou rejeitada, considerar-se-á esgotada a instância administrativa quanto à matéria impugnada, não sendo mais possível rediscuti-la na via extrajudicial.

E, finalmente, chega-se à quarta e última fase do procedimento, correspondente à etapa de **qualificação e registro**, que trata das consequências finais de uma adjudicação compulsória extrajudicial julgada procedente.

Neste sentido, dispõe o art. 440-AF do CNN (Brasil, 2023, p. 200):

- Art. 440-AF. Não havendo impugnação, afastada a que houver sido apresentada, ou anuindo o requerido ao pedido, o oficial de registro de imóveis, em 10 (dez) dias úteis:
- I – expedirá nota devolutiva para que se supram as exigências que ainda existirem; ou
 - II – deferirá ou rejeitará o pedido, em nota fundamentada.

⁵ A prenotação é uma anotação prévia no protocolo do cartório, que atribui um número, data e hora ao documento, garantindo que o mesmo tenha prioridade no registro.

O §2º do mesmo dispositivo estabelece que, em caso de exigências não supridas ou rejeição do pedido, caberá ao oficial suscitar dúvida registral, conforme os moldes previstos na legislação de registros públicos.

Ainda, conforme os arts. 440-AI e 440-AL do CNN (Brasil, 2023), não é exigida a comprovação de regularidade fiscal do transmitente. Contudo, o requerente deverá comprovar o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) antes da lavratura do registro, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar de sua notificação, sob pena de extinção do procedimento.

Assim, concluída a exposição das duas vias atualmente disponíveis para a adjudicação compulsória, torna-se evidente a superioridade prática da modalidade extrajudicial no que se refere à celeridade, economia de recursos e desburocratização do trâmite. Enquanto a via judicial é marcada por uma série de etapas processuais, prazos dilatados e frequente morosidade, a via extrajudicial apresenta um procedimento mais enxuto, técnico e eficiente, cuja tramitação ocorre diretamente perante o registrador, com respaldo legal e normativo claro, sem prejuízo ao contraditório ou à segurança jurídica.

A diferença temporal para finalização do procedimento por essas vias distintas é surpreendente: como mencionado anteriormente, o Relatório Cartório em Números 2024 (Anoreg, 2024, p. 20) estima a duração de uma ação de adjudicação compulsória judicial em, no mínimo, 2 anos. Já pela via extrajudicial, o tempo estimado para sua conclusão é de apenas 45 dias.

Nesse cenário, a adjudicação compulsória extrajudicial não apenas se mostra viável, como preferível, sempre que preenchidos os pressupostos legais. Sua adoção representa um passo importante na consolidação de um sistema jurídico mais eficiente, ao aliviar o Judiciário de demandas repetitivas e de baixa complexidade, como a regularização imobiliária por inadimplemento contratual.

3. A PRINCIOLOGIA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Findada a análise comparativa entre as vias extrajudiciais e judiciais da adjudicação compulsória e demonstrando motivos persuasivos para a preferência pela via desburocratizada, torna-se pertinente aprofundar a discussão acerca dos princípios que regem os procedimentos realizados pelas serventias extrajudiciais.

Cassettari e Salomão (2025, p. 72) explicam que “os princípios funcionam como alicerce e revelam o conjunto de preceitos que traçam a conduta a ser tida em qualquer operação jurídica”. Assim, compreender tais princípios é essencial para assegurar que, mesmo afastada a jurisdição tradicional, os atos praticados no âmbito extrajudicial observem padrões de legitimidade, eficiência e respeito às garantias fundamentais.

Neste sentido, Hill (2023, p. 12) discorre:

[...] faz-se de todo necessário reiterar o compromisso com a observância das garantias fundamentais do processo nos procedimentos desjudicializados. Não se pode compactuar com eventual decréscimo garantístico em decorrência da desjudicialização

Diante disso, serão examinados os cinco princípios apontados por Hill (2023, p. 13) como fundamentais para a configuração de um devido processo legal extrajudicial, a saber: “(a) imparcialidade e independência dos agentes competentes; (b) controle externo; (c) publicidade; (d) previsibilidade do procedimento e (e) contraditório”.

Iniciaremos, portanto, pela análise do primeiro princípio: a imparcialidade e independência dos agentes competentes.

Greco (2015) explica que a jurisdição deve ser exercida por órgãos independentes e imparciais. É o que acontece quando o Estado-juiz se manifesta no âmbito judicial, e é o que deve acontecer quando os delegatários se manifestarem nos procedimentos em que lhes é confiada a jurisdição. Isto é, aplicável na via judicial.

Neste sentido, o agente competente na esfera administrativa, ou seja, na extrajudicial, encontra-se fundamentada na legislação, nos seguintes artigos 28 e 27, ambos da Lei nº. 8.935/1994 estabelecem, respectivamente, que “os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições [...]” e “no serviço de que é titular, o notário e o registrador não poderão praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau”. (Brasil, 1994).

Assim, para os doutrinadores, **a independência e imparcialidade** do agente competente constituem requisitos essenciais para a validade do procedimento extrajudicial. Nas palavras de Hill (2023, p. 17) “as garantias de imparcialidade e independência são fundamentais para resguardar, com a desjudicialização, o mesmo patamar garantístico oferecido com a jurisdição estatal”.

Adiante, abordaremos o segundo princípio: o **controle externo**. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 236, §1º, estabelece que os serviços notariais e de registro estão sujeitos à fiscalização pelo Poder Judiciário. Hill (2023) argumenta pela necessidade desse controle pois este reforça a transparência, confiabilidade e legitimidade dos procedimentos executados na via extrajudicial, razão está pela qual o considera indispensável ao devido processo legal nessa esfera.

Avancemos, então, para o exame do **princípio da publicidade**, igualmente fundamental aos procedimentos extrajudiciais. Consagrado no art. 37, caput, da Constituição Federal (Brasil, 1988), tal princípio assegura, na esfera extrajudicial, o direito de acesso às informações sobre os atos praticados pelas serventias.

Conforme Di Pietro (2025, p. 722), a publicidade assume amplitude ainda maior na via extrajudicial que na judicial, o que é corroborado por Hill (2023, p. 20), nos seguintes termos:

a atuação dos cartórios extrajudiciais tradicionalmente já se pauta pela publicidade como regra (artigo 16 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/1973 e artigo 1º da Lei Federal nº 8935/1994), cabendo-lhes prestar informações de seus atos e lavrar certidão, independentemente da indicação de motivos pelo requerente, inclusive para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública. (Di Pietro, 2025).

Ademais, a publicidade é um dos aspectos que fortalece a segurança jurídica dos atos notariais e registrais, conforme o *caput* do art. 1º da Lei nº 8.935/1994. Sendo ainda elencada por Hill (2023) como um dos requisitos mínimos para um devido processo legal extrajudicial.

Prosseguindo na análise dos princípios estruturantes do devido processo legal extrajudicial, aborda-se o **princípio da previsibilidade do procedimento**, que, como explica Hill (2023), assegura aos jurisdicionados clareza quanto às etapas, requisitos e efeitos dos atos praticados pelas serventias.

A relevância desse princípio torna-se evidente no caso concreto da adjudicação compulsória extrajudicial. Com o advento da Lei n. 14.382/2022, que alterou a Lei n. 6.015/1973 ao inserir o art. 216-B, criou-se formalmente a possibilidade de adjudicação pela via extrajudicial. Contudo, a ausência de regulamentação específica sobre o procedimento nas serventias inviabilizou sua aplicação prática, justamente por ferir o requisito da previsibilidade.

Essa lacuna normativa somente foi superada com a edição do Provimento CNJ n. 150/2023, que estabeleceu parâmetros objetivos para o trâmite, incluindo: (a) a documentação necessária; (b) os prazos; e (c) as formalidades a serem observadas. Ao delimitar essas diretrizes, o Provimento não apenas viabilizou operacionalmente o instituto, mas especialmente garantiu o devido processo legal na esfera extrajudicial, conforme exige o princípio em exame

Nesse sentido, Hill (2023, p. 21) argumenta:

o prévio conhecimento do procedimento a ser observado em cada hipótese em que haja a desjudicialização não se mostra um elemento secundário, mas fundamental e inerente ao conceito de devido processo legal extrajudicial que almejamos cunhar.

Por fim, cumpre examinar **o princípio do contraditório**, pilar essencial tanto no processo judicial quanto nos atos extrajudiciais. Estabelecido no art. 5.º, LV, da Constituição Federal (Brasil, 1988), o princípio do contraditório assegura aos litigantes e acusados em geral o direito a se manifestarem em processos que versem sobre seus direitos, se opondo à pretensão do adversário.

Na esfera extrajudicial, tal princípio se materializa por meio de mecanismos específicos que garantem: (i) a cientificação obrigatória de todos os interessados; (ii) prazos adequados para apresentação de provas e alegações; e (iii) direito de impugnação às decisões passíveis de recurso (Hill, 2023).

A aplicação concreta desse postulado é visível no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial. Conforme disciplinado nos arts. 440-Y e 440-Z do CNN (Brasil, 2023), a fase de anuência ou impugnação constitui exemplar paradigmático do contraditório na via administrativa, pois assegura aos interessados não apenas prazos processuais para manifestação, mas também ampla possibilidade de produção probatória contrária às alegações da parte adversa.

E essa atuação do contraditório na adjudicação compulsória extrajudicial (e em outros processos desjudicializados) torna o processo mais justo e menos propenso a continuar gerando lide, haja vista que, ao garantir a ampla participação de todos os interessados, reduz-se significativamente a necessidade de posterior judicialização da matéria, já que todas as alegações relevantes foram previamente ventiladas no âmbito extrajudicial.

CONCLUSÃO

As discussões desenvolvidas ao longo deste artigo demonstram, de modo substancial, que a adjudicação compulsória extrajudicial representa um avanço jurídico relevante no contexto da desjudicialização. Ao esmiuçar os fundamentos legais, os requisitos técnicos e as etapas procedimentais do instituto introduzido pela Lei n.º 14.382/2022 e regulamentado pelo Provimento CNJ n.º 150/2023, foi possível verificar a solidez normativa da via extrajudicial, sua compatibilidade com os princípios fundamentais do Direito Registral e Notarial e sua efetiva capacidade de promover celeridade, previsibilidade e desburocratização na regularização imobiliária.

O confronto entre os procedimentos judicial e extrajudicial evidenciou uma diferença marcante quanto à duração, à economicidade e à racionalização dos atos, revelando-se a atuação das serventias extrajudiciais como uma alternativa técnica e eficaz para desafogar o Poder Judiciário, sem prejuízo à segurança jurídica das partes. A análise principiológica reafirmou que a atuação notarial e registral não apenas observa, mas fortalece garantias constitucionais como publicidade, contraditório, previsibilidade e imparcialidade, demonstrando maturidade institucional do modelo brasileiro de delegação de funções públicas.

No atual cenário jurídico, marcado por um Judiciário cronicamente congestionado e por uma sociedade cada vez mais exigente quanto à eficiência da prestação jurisdicional, a adoção de mecanismos extrajudiciais como a adjudicação compulsória representa resposta legítima e estratégica do sistema normativo. Trata-se de um modelo que não apenas se harmoniza com as diretrizes constitucionais de acesso à justiça, mas que também se coaduna com a realidade socioeconômica brasileira, especialmente diante da capilaridade e credibilidade dos cartórios extrajudiciais.

O amadurecimento do instituto dependerá, no entanto, de constante aperfeiçoamento normativo e técnico, inclusive com a consolidação da jurisprudência administrativa, a difusão de boas práticas entre os registradores e a intensificação do controle correccional exercido pelo Poder Judiciário. Caminhos futuros podem abarcar a expansão da adjudicação compulsória extrajudicial para novos contextos fáticos e a integração plena com o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), de modo a fortalecer a interoperabilidade entre os entes envolvidos e ampliar a acessibilidade do procedimento.

Consolida-se, assim, a contribuição deste estudo para o avanço do Direito Registral e Notarial brasileiro: ao demonstrar que a adjudicação compulsória extrajudicial não apenas é viável juridicamente, mas desejável sob o ponto de vista funcional, reafirma-se a possibilidade de um sistema registral que, sem abrir mão do rigor técnico, promova soluções jurídicas eficazes, céleres e alinhadas ao ideal de segurança jurídica substancial nas relações sociais.

REFERÊNCIAS

ABDALA, Kalil Espindula. Adjudicação compulsória extrajudicial: o direito, o processo e o procedimento. 2024. 47 f. Trabalho de Conclusão de Curso – Curso de Direito, Faculdade de Direito Prof. Jacy de Assis, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, MG, 2024.

ANDRADE, Liz Rezende de. [Entrevista concedida à] Revista Registrando o Direito. Registrando o Direito. São Paulo, n. 44, p. 4-6, fev. 2025. Bimestral. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/registrando-o-direito/Registrando-o-Direito-044-fab9d6d8f3c1bbdb.pdf>. Acesso em: 02 abr. 2025.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL - Anoreg (São Paulo). Cartório em Números: especial desjudicialização. 6. ed. São Paulo: Infrographya Comunicação, 2024. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2025/01/Cartorios-em-Numeros-Edicao-2024-V02.pdf>. Acesso em: 09 maio 2025.

BOSELLI, Karine Maria Famer Rocha; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. A desjudicialização no Registro Civil de Pessoas Naturais do Brasil. Registrando O Direito, São Paulo, n. 40, p. 9-13, jun. 2024. Bimestral. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/registrando-o-direito/Registrando-o-Direito-040-maio-junho-24-ad196f1d7bb2d7ee.pdf>. Acesso em: 03 abr. 2025

BRASIL. Constituição Federal. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.> Acesso em: 14 mai. 2025.

BRASIL. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, 23 ago. 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/compilado14485720250428680f955991128.pdf>. Acesso em: 14 maio 2025.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm> Acesso em: 14 mai. 2025

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm> Acesso em: 13 mai. 2025

BRASIL. Lei 6.014, de 31 de dezembro de 1973. Institui a Lei de Registros Públicos. Disponível em < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm> Acesso em: 15 mai. 2025

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 5 jan. 2023. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm.> Acesso em: 15 mai. 2025.

BRASIL. Lei 8.935/1994, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Diário Oficial da União. Brasília, DF, 21 nov. 1994. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm> Acesso em: 15 mai. 2025.

BRASIL. Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. Edição 218/2023. Brasília, 15 set. 2023. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/dj218-15-09-2023.pdf>. Acesso em: 13 mai. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.694.322. Aplicon Empreendimentos Imobiliarios Ltda. Maria Cristina de Jesus Santos. Relator: Ministra Nancy Andrighi. Brasília, DF, 07 de novembro de 2017. Diário de Justiça Eletrônico. Brasília, 13 nov. 2017. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=78133393&tipo=5&nreg=201603016490&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20171113&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 14 maio 2025

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239. Diário de Justiça. Brasília, 30 ago. 2000.

CANEZIN, Amanda Cristina Carvalho. A eficiência da Adjudicação Compulsória na efetivação da sucessão como garantia do Direito de Família. Registrando O Direito, São Paulo, v. 44, n. 2, p. 10-20, fev. 2025. Bimestral. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/registrando-o-direito/Registrando-o-Direito-044-fab9d6d8f3c1bbdb.pdf>. Acesso em: 11 mai. 2025.

CASSETTARI, Christiano (coord.); RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tabelionato de notas. 7. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2024. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 15 mai. 2025.

CASSETTARI, Christiano. Elementos de direito civil: atualizações - lei 14.620/2023; lei 14.661/2023; lei 14.690/2023; lei 14.711/2023; lei 14.713/2023. 12. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2024. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 12 mai. 2025.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. Registro de Imóveis. 3. ed. Indaiatuba, SP: Foco, 2024. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 12 maio 2025.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n. 30, Jornada de Direito Civil I, Brasília, DF, 2002. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/676>. Acesso em 12 mai. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Justiça em Números 2024. Brasília: CNJ, 2024. 448 p. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2025/04/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 02 abr. 2025.

DATAFOLHA. Imagem dos Cartórios III. s.l: s.n., 2022. 58 p. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Pesquisa-imagem-dos-cartorios.pdf>. Acesso em: 09 maio 2025.

DINIZ, Maria Helena. Manual de Direito Civil. 5. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. E-book. p.397. ISBN 9788553625345. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553625345/>. Acesso em: 12 mai. 2025.

FERNANDES, Jomar. [Entrevista concedida à] Revista Registrando o Direito. Registrando o Direito. São Paulo, n. 40, p. 4-6, jun. 2024. Bimestral. Disponível em:

<https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/regitrando-o-direito/Registrando-o-Direito-040-maio-junho-24-ad196f1d7bb2d7ee.pdf>. Acesso em: 02 abr. 2025.

FLEMING, Gil Messias. A efetividade da realização da segurança jurídica pela atividade das serventias extrajudiciais. 2023. 222 f. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Escola de Direito e Administração Pública, Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa, Brasília, DF, 2023

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. Manual de Direito Civil. 9. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025. E-book. p.391. ISBN 9788553625321. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553625321/>. Acesso em: 12 mai. 2025.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017. 128 p.

HILL, Flávia Pereira. Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial. Revista Eletrônica de Direito Processual, Rio de Janeiro, v. 22, n. 15, p. 379-408, 18 dez. 2020. Quadrimestral. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/redp.2021.56701>. Acesso em: 15 mai. 2025.

HILL, Flávia Pereira. Prefácio. In: LEAL, Marcela Nunes; MELO., Leonardo Ranieri Lima (org.). Desjudicialização de Conflitos: novos contornos do acesso à justiça. São Paulo: Editora Dialética, 2023. p. 1-452. g.n

LOPES JR, Jaylton. A existência de cláusula de arrependimento impede a adjudicação compulsória?. Youtube, 14 dez. 2023. 7min50s. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=f_K6v7By_ZE Acesso em: 12 mai. 2025.

MELO, Leonardo Ranieri Lima; CARVALHO, Victor Veras de Alencar. O direito notarial como auxiliar da justiça. In: LEAL, Marcela Nunes; MELO, Leonardo Ranieri Lima (org.). Desjudicialização de Conflitos: novos contornos do acesso à justiça.. São Paulo: Editora Dialética, 2023. p. 289-307.

OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. Uma releitura do princípio do acesso à justiça e a ideia da desjudicialização. Revista Eletrônica de Direito Processual, Rio de Janeiro, v. 11, n. 11, 2015. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/18064>. Acesso em: 12 maio. 2025.

RIO DE JANEIRO. Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação nº 0163789-85.2014.8.19.0001, Apelação Cível. Ação de Adjudicação Compulsória. Sentença de Procedência. Erminia Benvegnu Gambardella. Joaquim Correia e outro. Relator: Desembargadora Andrea Maciel Pacha. Duque de Caxias, RJ, 12 de junho de 2023. Diário da Justiça Eletrônico do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 20 jun. 2023. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00044C18115222CBEF54ADEC3920171F5BD6C5144A4C144C&USER=>. Acesso em: 14 maio 2025

SÃO PAULO. 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 1002242-93.2021.8.26.0125. Luis Roberto Soderini Ferracciu. Cancian Imóveis Ltda. Relator: Desembargador Moreira Viegas. E-Saj. São Paulo, 11 set. 2023. Disponível em:

<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=1002242-93.2021&foroNumeroUnificado=0125&dePesquisaNuUnificado=1002242-93.2021.8.26.0125&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICADO#>. Acesso em: 16 maio 2025.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: volume 3. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. p.173. ISBN 9788530996307. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530996307/>. Acesso em: 12 mai. 2025.

TERRA, Mateus. Ação de adjudicação compulsória: o que é e como funciona. 2023. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/adjudicacao-compulsoria/>. Acesso em: 01 nov. 2024.