

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

Faculdade de Direito Professor Jacy de Assis

Kalil Espindula Abdala

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: o direito, o processo e o  
procedimento**

Uberlândia

2024

Kalil Espindula Abdala

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: o direito, o processo e o  
procedimento**

Trabalho de Conclusão de Curso, em formato de artigo científico, apresentado à Faculdade de Direito Prof. Jacy de Assis da Universidade Federal de Uberlândia para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Luiz Gustavo Combat Vieira.

Uberlândia

2024

*“O sol é para todos, a sombra é para poucos”.*

Dedico o presente trabalho aos meus pais, Moisés e Isméria, os juristas cuja influência na minha formação é sobejamente superior à de quaisquer outros. Se hoje me digo também candidato a jurista, e não mero operador do direito, foram vocês que inicialmente vislumbraram a minha vocação. Esta dedicatória, pois, nada mais é que uma pequena retribuição pelo conselho que me fez encontrar minha paixão, o Direito.

## **AGRADECIMENTOS**

Em primeiro lugar, agradeço a Deus por ter iluminado o meu espírito otimista mesmo nos momentos de maior angústia e por ter me cercado de diversas pessoas que me fizeram chegar até aqui.

Em segundo lugar, agradeço aos meus pais, que arduamente trabalharam para me possibilitar uma vida tranquila e propícia ao crescimento profissional, o que hoje se traduz na colação de grau em direito. Vocês me ensinaram o valor do trabalho e da dedicação. Agradeço pelos conselhos, por todos os incentivos para que eu desenvolvesse livremente a minha personalidade e, acima de tudo, pelo carinho que sempre tiveram comigo.

Em seguida, deixo meus agradecimentos ao meu amor, Luana, pelo respeito, pela compaixão e pelo apoio moral e espiritual. Sem você, as coisas seriam muito mais difíceis e entediantes.

Não me esqueço de agradecer aos meus irmãos, Kassem, Daniel e Gustavo, por me ensinarem, cada um à sua maneira, a importância de compartilhar e ajudar os outros sem esperar algo em troca.

Quanto aos amigos, agradeço especialmente a Eduardo Lopes Machado, pelas incontáveis lições de vida, bem como por me auxiliar em diversos momentos que envolveram a minha formação.

Por fim, agradeço aos meus demais familiares e todas as pessoas que fizeram parte da minha vida, entre amigos e conhecidos. Se não tivessem cruzado o meu caminho, não consigo imaginar como seria atualmente - estou satisfeito como as coisas estão.

Kalil Espindula Abdala

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: o direito, o processo e o  
procedimento**

Trabalho de Conclusão de Curso, em formato de artigo científico, apresentado à Faculdade de Direito Prof. Jacy de Assis da Universidade Federal de Uberlândia para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Uberlândia, 19 de novembro de 2024.

Banca Examinadora

---

Prof. Luiz Gustavo Combat - Orientador  
Universidade Federal de Uberlândia

---

Luiz Carlos Goiabeira Rosa - Examinador  
Universidade Federal de Uberlândia

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....</b>	<b>10</b>
2.1 Conceito.....	10
2.2 Histórico .....	12
2.3 Natureza jurídica.....	14
2.4 Pressupostos.....	14
2.4.1 Negócio jurídico prévio .....	15
2.4.2 Irretratabilidade .....	16
2.4.3 Extinção da obrigação do adquirente.....	17
2.4.4 Recusa à outorga ou ao recebimento da escritura pública definitiva .....	19
<b>3 PROCESSO EXTRAJUDICIAL .....</b>	<b>20</b>
<b>4 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....</b>	<b>22</b>
4.1 Aspectos gerais .....	22
4.2 Legitimidade e capacidade .....	24
4.3 Competência .....	25
4.4 A intervenção do tabelião de notas.....	25
4.4.1 Aspectos gerais .....	26
4.4.2 Momento da lavratura da ata notarial .....	27
4.4.3 Conteúdo da ata notarial .....	28
4.4.4 Impossibilidade de dispensa da ata notarial .....	29
4.5 Requerimento inicial.....	29
4.6 Notificação.....	31
4.6.1 Disposições gerais .....	31
4.6.2 Situações especiais .....	32
4.6.2.1 Pessoa jurídica .....	32
4.6.2.2 Condomínios edifícios ou conjuntos imobiliários .....	32
4.6.2.3 Pessoa falecida.....	32
4.6.2.4 Notificação por edital .....	33
4.7 Atos do requerido .....	34
4.7.1 Anuência .....	34
4.7.2 Impugnação .....	34
4.8 Qualificação.....	36
4.8.1 Aspectos gerais .....	36
4.8.2 Especificidades na qualificação.....	37
4.8.2.1 Direitos reais, ônus e gravames .....	37
4.8.2.2 Indisponibilidade .....	38
4.8.2.3 Regularidade fiscal e débitos condominiais .....	38
4.8.2.4 Falência ou recuperação judicial do transmitente.....	38
<b>5 QUESTÕES PRÁTICAS .....</b>	<b>39</b>

5.1 Emolumentos .....	40
5.2 Usucapião e adjudicação compulsória.....	41
5.3 Compromisso de compra e venda de imóvel loteado .....	41
5.4 A promessa de permuta .....	42
5.5 Cumulação de pedidos.....	43
5.6 Inércia do requerente .....	43
<b>6 CONCLUSÃO.....</b>	<b>44</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>44</b>

# ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: O DIREITO, O PROCESSO E O PROCEDIMENTO

## RESUMO

Trata-se, no presente artigo científico, da adjudicação compulsória extrajudicial. Analisa-se primeiramente o direito à adjudicação compulsória, com o exame do seu conceito, histórico, e outros aspectos relevantes. Após, faz-se breve incursão para precisar o sentido da expressão *processo extrajudicial*, utilizada no Provimento CNJ nº 150/2023. Então, é feita análise pormenorizada do procedimento no âmbito do registro de imóveis, nos moldes previstos nesse ato normativo e na Lei nº 6.015/73. Por fim, trata-se de situações atípicas que podem ocorrer durante a atuação do registrador imobiliário e as cautelas a serem adotadas.

Palavras-chave: Adjudicação compulsória. Processo extrajudicial. Procedimento.

## ABSTRACT

This scientific article addresses extrajudicial compulsory adjudication. It begins by analyzing the right to compulsory adjudication, examining its concept, history, and other relevant aspects. Then, there is a brief exploration to clarify the meaning of the expression “extrajudicial process,” used in CNJ Provision No. 150/2023. Following that, a detailed analysis of the procedure in the scope of real estate registry is conducted, as outlined in this normative act and in Law No. 6,015/73. Finally, it discusses atypical situations that may arise during the actions of the real estate registrar and the precautions to be taken.

Keywords: Compulsory adjudication. Extrajudicial process. Procedure.



## 1 INTRODUÇÃO

A razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal de 1988 – CF/88) é, no nosso ordenamento jurídico, direito fundamental. Nesse contexto, é recorrente a menção ao fenômeno da desjudicialização<sup>1</sup>, isto é, a retirada do monopólio da jurisdição para a resolução de demandas jurídicas. Assim, autorizou-se o divórcio, a separação e o inventário extrajudiciais<sup>2</sup> por intermédio da Lei nº 11.441/2007, assim como o reconhecimento da usucapião pela via administrativa (o que foi feito pelo Código de Processo Civil de 2015 – CPC/15, com a inclusão do art. 216-A na Lei nº 6.015/73<sup>3</sup>). Em 2022, mais um passo foi dado nessa direção, agora na figura da adjudicação compulsória extrajudicial, por intermédio da Lei nº 14.382/2022, que incluiu o art. 216-B na Lei nº 6.015/73. Entende-se que o novo instituto atende a relevante demanda social, considerando-se a popularidade do seu objeto (direito à adjudicação compulsória).

Adota-se aqui o entendimento, diverso da maioria dos autores, de que o compromisso de compra e venda não é, propriamente, o objeto do procedimento em exame, posto que não é o único negócio que pode lhe fundamentar, fato reconhecido pela doutrina e que, inclusive, foi acatado pelo Conselho Nacional de Justiça ao regulamentar o tema<sup>4</sup>. Nesse sentido, incumbe ao registrador imobiliário não somente conhecer o compromisso de compra e venda, mas o amplo espectro de situações jurídicas que podem dar azo ao direito à adjudicação compulsória – a exemplo da promessa de permuta, a sua cessão e promessa de cessão - e, verificada a

---

<sup>1</sup> A doutrina notarial e registral prefere o termo *extrajudicialização*, tendo-se em vista que o que ocorre é a ampliação das atribuições dos notários e registradores, mas sem excluir a competência do Judiciário para apreciar tais demandas. Isso se nota pelo fato de que os dispositivos preveem que tais procedimentos são autorizados, mas “sem prejuízo da via jurisdicional” (*vide* arts. 216-A e 216-B, ambos da Lei nº 6.015/73; e os arts. 610 e 731, ambos do Código de Processo Civil de 2015), além do princípio da inafastabilidade da jurisdição.

<sup>2</sup> Conforme defendemos, a partilha sempre pôde ser feita pela via extrajudicial. A novidade, pois, está apenas nos referidos institutos. Para maior aprofundamento, consultar texto de nossa autoria: **Inventário e partilha extrajudiciais: aspectos controvertidos do ponto de vista notarial**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/380893/inventario-e-partilha-extrajudiciais-aspectos-controvertidos>. Acesso em: 29/10/2024.

<sup>3</sup> Interessante notar que a Lei nº 11.977/2009 já preconizava uma espécie de usucapião pela via administrativa, mas restrita aos projetos de regularização fundiária. Contudo, o que estava previsto em seu art. 60 era, de fato, uma nova modalidade de usucapião. A que se está a tratar aqui não é uma nova modalidade de usucapião, mas, tão-só, de um novo procedimento.

<sup>4</sup> Dispõe o art. 440-B do Provimento 149/2023: 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.

existência do direito, somada aos demais requisitos legais, qualificar positivamente o pleito do usuário.

O *processo* extrajudicial<sup>5</sup> em comento ostenta regime jurídico esparso. Do ponto de vista procedimental, é regido pelo art. 216-B da Lei nº 6.015/73, por sua vez regulamentado pelos arts. 440-A a 440-AM do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ – Foro Extrajudicial<sup>6</sup>, diploma que consolida diversas orientações do CNJ para a atuação dos notários e registradores. Sob a ótica do direito material, há dispositivos no Código Civil, na Lei nº 6.015/73, no Decreto-Lei nº 58/37, na Lei nº 6.766/79, e na Lei nº 4.591/64, entre outros diplomas legais.

Com efeito, malgrado se possa dizer que o enfoque do presente trabalho esteja no procedimento de adjudicação compulsória, o fato é que não é possível desvinculá-lo do estudo do direito à adjudicação compulsória, tampouco do estudo do respectivo processo. Far-se-á, desse modo, uma breve incursão no direito material, mas apenas no que seja indispensável para o adequado trato do direito processual.

## 2 DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Seguindo o entendimento aqui adotado, dedica-se, em primeiro lugar, ao estudo do direito à adjudicação compulsória, noção indispensável para o estudo do processo e procedimento extrajudicial.

### 2.1 Conceito

Adjudicação compulsória, enquanto direito, consiste na prerrogativa de provocar o Estado para que efetue a transferência forçada de um bem imóvel objeto de contrato preliminar, firmado em caráter irrevogável, do patrimônio do transmitente ao do adquirente, após a inexigibilidade da obrigação deste.

Acerca do referido conceito, imperioso realizar alguns apontamentos. Em primeiro lugar, caiu por terra a noção de que se trata de uma prerrogativa do adquirente, tendo-se em

<sup>5</sup> Realmente, essa foi a denominação utilizada no bojo do Provimento nº 150, de 11-09-2023, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, substituindo-se a alternativa (procedimento).

<sup>6</sup> A abreviação insculpida no art.1º do *Codex* é (CNN/CN/CNJ-Extra). Contudo, para os fins deste trabalho, utilizar-se-á a versão simplificada: CNN.

vista a possibilidade de realização da adjudicação compulsória inversa, isto é, de iniciativa do transmitente<sup>7</sup>. Ou seja, a adjudicação compulsória, uma vez cumpridos os requisitos, é direito – anote-se, potestativo - tanto do transmitente quanto do adquirente. Adimplir sua obrigação, pois, não é somente dever, mas direito do transmitente. De forma reflexa, a recusa pode recair tanto sobre a outorga do contrato definitivo, quanto sobre o recebimento desse contrato.

Em segundo lugar, o direito em comento, hodiernamente, não se funda apenas no compromisso irretratável de compra e venda. Outros contratos preliminares, celebrados com cláusula de irretratabilidade ou sem cláusula de arrependimento<sup>8</sup>, podem igualmente fundamentá-lo, discussão tratada mais à frente. Disso decorre que se deve abandonar as nomenclaturas *promitente vendedor* e *compromissário comprador*, quando o direito em exame não se fundar no clássico compromisso irretratável de compra e venda.

Por último, apesar de ser a questão subalterna na doutrina, é lícito dizer que, até o presente momento, os contratos preliminares que versem sobre móveis não geram, *ex lege*, direito à adjudicação compulsória. Isso porque aquelas promessas que têm como efeito esse direito, conforme defendemos, são apenas a de compra e venda, permuta e de dação em pagamento, além da compra e venda, por seguirem o regime jurídico desta. E a única situação em que a legislação prevê tal prerrogativa é no contexto da compra e venda de imóveis, *ex vi* do disposto no art. 1.418 do CC/02. Nada impede, entretanto, que as partes entabulem negócio sobre móveis prevendo o referido direito, com fundamento na autonomia da vontade, já que inexistente vedação legal. O que se deve ter em conta é que a legislação circunscreve o seu âmbito de aplicação aos contratos imobiliários.

Feitas tais ponderações, confira-se o teor da previsão legal do instituto no CC/02:

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

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

---

<sup>7</sup> Vide o §1º do art. 216-B da Lei de Registros Públicos.

<sup>8</sup> Do ponto de vista legislativo, a irretratabilidade é presumida, conforme se extrai do art. 463 do CC/02.

De maneira mais ampla, o CC/02 ainda traz disposições gerais a respeito do contrato preliminar. Pois que útil, transcreve-se abaixo:

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.

Desse modo, entabulado o negócio jurídico que lhe embasa, com o atendimento dos requisitos legais, entre os quais se destaca a extinção da obrigação do adquirente, nasce o direito à adjudicação compulsória do bem, podendo-se transferi-lo compulsoriamente do patrimônio do transmitente ao do adquirente. Na espécie, caso o instrumento do contrato preliminar conste na matrícula imobiliária, o direito adquire eficácia real, tornando-se oponível *erga omnes*.

Note-se que o direito à adjudicação compulsória de modo algum se confunde com o direito real à aquisição do promitente comprador, embora possam se assemelhar no conteúdo (permitir a transferência forçada da coisa). O primeiro apenas nasce com a extinção da obrigação do adquirente e independe de registro – já que não se trata de direito real, apesar de poder adquirir eficácia real. O segundo nasce apenas com o registro e é verdadeiro direito real.

## 2.2 Histórico

O direito à adjudicação compulsória surgiu em virtude de relevante demanda social, no bojo do processo de urbanização brasileiro. Cumpre antes, porém, fazer uma breve digressão.

Não se ignora a discussão a respeito da adoção ou não do sistema título e modo de transmissão imobiliária anteriormente ao Código Civil de 1916. A divergência paira especialmente a respeito da interpretação do que seja o “modo”. Sustenta-se, de uma banda<sup>9</sup>, que essa sistemática já era adotada desde as Ordenações do Reino, constando, por exemplo, no art. 908 das Consolidações das Leis Cíveis de Teixeira de Freitas, que dispunha: “*Para aquisição do domínio não basta simplesmente o título, mas deve acceder a tradição; e sem esta só se tem direito a acções pessoais*”. Modo aqui, pois, é o ato real que exterioriza a aquisição, sendo o registro uma forma solene de tradição.

---

<sup>9</sup> Cite-se, por todos: LAGO, 2022, p. 177.

De outro lado, afirma-se que, antes do Código Civil de 1916 – CC/16, o sistema de transmissão da propriedade imobiliária era o do título – já que o “modo” deve ser entendido como o registro, inobstante posições contrárias no sentido de se tratar o registro de modo solene de tradição -, bastando o contrato para transmiti-la ao adquirente. Contudo, o referido diploma legal, inovando, adotou a sistemática título e modo, exigindo-se o registro na serventia imobiliária para a referida transmissão (art. 530 do CC/16). Essa última é a posição predominante.

Nesse contexto, razão da impossibilidade, em muitos casos, de se pagar o preço do imóvel à vista, utilizava-se a promessa de compra e venda como meio de proteger o promitente vendedor, que não transmitia o domínio do bem até o respectivo pagamento integral do preço pelo promitente comprador (KÜMPEL *et al.*, 2021, p. 1510). Isso levou à proliferação da promessa de compra e venda.

Entretanto, a regra que vigorava àquele tempo (art. 1.088 do CC/16) era a da retratabilidade da promessa antes da outorga da escritura pública definitiva. Além disso, inexistia a publicidade do contrato firmado. Esse cenário possibilitou que os empreendedores imobiliários fizessem sucessivas alienações dos bens, sem se desviarem da legalidade, de modo que, mesmo com a devolução do sinal em dobro (art. 1.095 do CC/16), ainda lucravam a expressiva valorização imobiliária.

Visando alterar esse panorama, o Decreto-Lei nº 58/37 dispôs que o contrato confere o direito de adjudicação compulsória ao adquirente, uma vez pago o preço (arts. 15 e 16). O regime, anteriormente circunscrito aos imóveis loteados, foi estendido aos imóveis não loteados, por força da Lei nº 649/49, que alterou a redação do art. 22 do DL nº 58/37, para dispor que, mesmo em caso de imóveis não loteados, pago o preço, tem o compromissário comprador aquele direito retromencionado. Por fim, consolidou-se o entendimento jurisprudencial segundo o qual é inadmissível a cláusula de arrependimento nos contratos sujeitos ao regime do referido diploma legal (Súmula nº 166 do Supremo Tribunal Federal – STF).

### **2.3 Natureza jurídica**

O direito à adjudicação compulsória é direito patrimonial de natureza pessoal. Reputa-se patrimonial pois o seu objeto é uma prestação dotada de conteúdo econômico. A propósito, controvertem os autores a respeito de se tratar de uma prestação de dar ou fazer. Moacyr

Petrocelli (*in* KÜMPEL *et al.*, 2022, p. 194) noticia a celeuma, mas afirma que prevalece o entendimento de se tratar de um *facere preaestandi*, consistente na obrigação de assinar a escritura pública definitiva.

É pessoal já que: a) por força do princípio da taxatividade dos direitos reais, a existência de um direito real reclama previsão legal, que inexiste, na espécie; b) salvo se registrado o instrumento, o direito é apenas oponível à contraparte do negócio (eficácia *inter pars*) e não goza da publicidade própria dos direitos reais; c) o objeto imediato é a prestação, sendo a coisa apenas o objeto mediato do direito; e d) tende à extinção (a finalidade é justamente a constituição da propriedade em favor do adquirente). Diz-se, ademais, ter caráter potestativo, eis que a vontade do transmitente ou do adquirente pode ser substituída pela declaração do Estado (por meio do processo de adjudicação compulsória), revelando o estado de sujeição a que se submetem os sujeitos do contrato.

## 2.4 Pressupostos

Identificam-se, ao menos, quatro pressupostos que devem concorrer para o surgimento do direito à adjudicação compulsória, a saber: a) existência de um negócio jurídico prévio; b) inexistência do direito de arrependimento; c) extinção da obrigação do adquirente; e d) recusa à outorga ou ao recebimento da escritura pública definitiva pelo transmitente ou adquirente.

Anote-se que, inobstante a leitura superficial dos arts. 1.417 e 1.418 do CC/02 sugira que o registro do instrumento seja essencial para o exercício da pretensão adjudicatória, o entendimento dominante é o de que não o é (Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça), o que se aplica ao processo extrajudicial, por expressa previsão legal (art. 216-B, §2º, da Lei nº 6.015/73).

Digna de nota, também, é a questão do prazo para o exercício do direito, visto se tratar de direito potestativo, vocacionado à constituição do direito real de propriedade. Dito isso, não se cogita a sua submissão a prazo prescricional, que pressupõe uma pretensão condenatória. A conclusão não pode ser outra, senão a de que “à mingua de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a

qualquer tempo”<sup>10</sup>. Feitas essas considerações, passa-se à análise de cada um dos supramencionados pressupostos.

#### **2.4.1 Negócio jurídico prévio**

A discussão a respeito da adjudicação compulsória, consoante demonstrado no tópico referente ao histórico, sempre esteve entrelaçada ao compromisso de compra e venda e assim permanece. Contudo, como sobredito, esse não é mais o único negócio jurídico que pode dar ensejo àquele direito.

De fato, discute-se se outros negócios que seguem o regime da compra e venda, a exemplo da permuta (art. 533, *caput*, do CC/02) e a dação em pagamento (no caso, após a determinação do preço, consoante o art. 357 do CC/02), podem fundamentar contratos preliminares que tivessem como efeito o direito à adjudicação compulsória. No âmbito extrajudicial, relativamente à permuta, é pacífico que sim (art. 440-B do CNN). Inobstante o silêncio da norma regulamentar, afeiçoa mais razoável o entendimento de que o mesmo vale para a dação em pagamento, haja vista que *ubi eadem ratio, ibi idem ius*<sup>11</sup>. O que deve ser considerado é que, para a utilização do procedimento extrajudicial, o objeto do negócio deve ser necessariamente um bem imóvel registrável<sup>12</sup>.

Cumpra registrar, ainda, que o negócio jurídico prévio deve consistir em promessa, sua cessão ou promessa de cessão dos referidos negócios translativos, posto que inexistente utilidade no procedimento se o contrato for definitivo, já que se encontra concluído, bastando o registro puro e simples do ato. Entende-se, contudo, ser possível a realização do procedimento, mesmo em face da existência de um contrato definitivo, se este for inválido e qualquer das partes se recusar a celebrar um novo que atenda aos requisitos legais.

Em arremate, quanto à necessidade de o negócio estar cristalizado em documento escrito, parece-nos que a questão pode ser objeto de controvérsia. Por um lado, uma leitura dos art. 1.417 e 1.418 ambos do CC/02 pode conduzir à interpretação segundo a qual o negócio

---

<sup>10</sup> Resp. nº 1.216.568/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 03/09/2015.

<sup>11</sup> O referido entendimento foi endossado pelos brilhantes registradores paulistas Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro e Marinho Kern, em debate promovido pela Uniregistrat sob a mediação do Dr. José Renato Nalini. O vídeo está disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=nW-yHx1\\_6vc](https://www.youtube.com/watch?v=nW-yHx1_6vc)

<sup>12</sup> O qualificador “registrável” se deve ao fato de que nem todos os bens imóveis são registráveis, a exemplo do que ocorre com a herança.

deve constar em instrumento público ou particular. A legislação especial também aparenta caminhar nessa direção (art. 11 do DL nº 58/37<sup>13</sup>; art. 35-A da Lei nº 4.591/64<sup>14</sup>; art. 26 da Lei nº 6.766/79<sup>15</sup>). A Lei de Registros Públicos – LRP proclama que o pedido seja instruído com o instrumento do negócio (art. 216-B, §2º, I).

De outra banda, não se mostra desarrazoado defender que a ata notarial possa cumprir a função de atestar a existência de negócio verbal, já que, a princípio, os contratos preliminares não reclamam nenhuma forma especial (art. 107 c/c 462, ambos do CC/02). Ademais, se a *mens legis* é facilitar a resolução de demandas em que não há litígio, se houver anuência do proprietário tabular para o processamento do feito, em tese, inexistiria óbice para que tal ocorresse. Seja como for, espera-se que sobrevenha regulamentação a respeito do tema. Não socorre o entendimento contrário a alegação de que os títulos (formais) objeto de ingresso no registro de imóveis são apenas os descritos no art. 221 da LRP – e todos reclamam a forma escrita – já que, nessa matéria, o registrador imobiliário cumpre a função tipicamente notarial de formar o título. O que deve ficar claro é que não é o documento da promessa que é objeto de registro, mas o conjunto de documentos oportunamente elucidados abaixo.

#### **2.4.2 Irretratabilidade**

Requisito intransponível para que o negócio jurídico possa fundamentar o direito à adjudicação compulsória é a irretratabilidade. Noutros termos, não pode existir direito de arrependimento exercitável (art. 440-B, *caput*, do CNN). Note-se, entretanto, que a previsão do direito de arrependimento não impedirá a adjudicação compulsória se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano ou de incorporação imobiliário, com prazo de carência já decorrido (art. 440-B, parágrafo único, do CNN). O fundamento dessa ressalva repousa na circunstância de que, no caso dos imóveis objeto de parcelamento, os contratos devem ser necessariamente irretratáveis (art. 25 da Lei nº 6.766/79) e, no caso daqueles objetos de incorporação imobiliária, o prazo de carência previsto no art. 34 da Lei nº 4.591/64 autoriza a

---

<sup>13</sup> “Art. 11. Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações (...)”

<sup>14</sup> “Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter (...)”

<sup>15</sup> Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações



desistência do empreendimento, o que reflete nos contratos eventualmente celebrados, mas após o seu transcurso, vigora a irretratabilidade, que é a regra (art. 32, §2º, da Lei nº 4.591/64).

Calha trazer à lume a compreensão doutrinária segundo a qual, mesmo em face da previsão do direito de arrependimento, é possível que se lhe desconsidere, com fundamento na boa-fé objetiva, no equilíbrio contratual e na função social do contrato. O Des. Francisco Eduardo Loureiro, com espeque em José Osório de Azevedo Júnior, assim se posiciona (PELUZO *et al.*, 2023, p. 1455):

Dizendo de outro modo, quando a cláusula de arrependimento se dá mediante a figura das arras penitenciais, deve ser exercida a faculdade de retratação no prazo assinado. Ultrapassado o pagamento do sinal e iniciado o pagamento do preço, não mais se fala em arras penitenciais, que passam a integrar o valor da coisa. Quando a cláusula de arrependimento é pactuada sem prazo, o exercício de ato de execução implica renúncia à faculdade de se retratar, em vista da estabilidade e da firmeza dos contratos. Em suma, o direito de arrependimento somente pode ser exercido até o início da execução do contrato de compromisso de compra e venda.

Anote-se, no entanto, ser temerária a adoção desse entendimento na seara extrajudicial, já que o registrador está permanentemente jungido ao princípio da legalidade. De fato, uma interpretação que vise suprimir tão drasticamente o direito ao arrependimento validamente pactuado – apesar dos valorosos ensinamentos do Des. acima mencionado – mais se coaduna com a esfera judicial.

#### **2.4.3 Extinção da obrigação do adquirente**

Registre-se, *ab initio*, que a expressão mais adequada para a presente situação é, de fato, a extinção da obrigação do adquirente. Essa observação se funda na circunstância de que a doutrina, com frequência, utiliza a expressão *pagamento integral do preço*, como se representasse a situação em comento. Contudo, o que importa para a transmissão da propriedade é mesmo a extinção da obrigação do adquirente, seja pela quitação do credor, seja pela ocorrência de uma das causas de adimplemento indireto (consignação em pagamento, dação em pagamento, compensação, remissão de dívida etc.), ou até mesmo pela prescrição. Tais ocorrências atípicas podem ser certificadas pelo tabelião de notas por ocasião da lavratura da ata, com o acréscimo, por exemplo, de mensagens trocadas pelas partes, evidenciando a ocorrência da extinção da obrigação.

É nítido que, antes de exigir a outorga da escritura pública definitiva, deve o adquirente pagar integralmente o preço, sob pena de ter contra si invocado a *exceptio non adimpleti contractus*. Não se pode olvidar, entretanto, que é possível que o débito do adquirente tenha

sido atingido pela prescrição, nos termos do art. 206, §5º, I, do Código Civil, caso em que seria dispensável o pagamento integral do preço<sup>16</sup>. Quanto a essa última hipótese, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo fez interessante previsão no Capítulo XX das suas Normas de Serviço. Confira-se:

419.3. A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

419.3.1. Equivale à prova de quitação, a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo Distribuidor Cível da comarca do imóvel e da comarca do domicílio do requerente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explicita a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.

Acredita-se que esse dispositivo normativo possa ser utilizado, analogicamente, por notários de outros Estados da federação, eis que o seu fundamento assenta suas raízes em lei federal: o Código Civil.

No que toca à prova da quitação propriamente dita, o CNJ dispôs que (art. 440-G, §6º, do CNN):

Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, **além de outros fatos ou documentos**: I – ação de consignação em pagamento com valores depositados; II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado; III – comprovantes de operações bancárias; IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda; V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação; VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora (grifamos).

Conforme o próprio mandamento normativo, o rol é meramente exemplificativo. Com efeito, a prova tem a função de fomentar a convicção no espírito do julgador, de sorte que não há sentido em arrolar taxativamente as hipóteses em que isso irá ocorrer. Entende-se que tal abertura confere maior poder instrutório ao registrador (que é o destinatário da prova), de modo a abarcar situações que podem não ter sido previstas pelo legislador e que, apesar disso, não trazem qualquer risco à segurança jurídica que orienta os registros públicos.

---

<sup>16</sup> Esse posicionamento é compartilhado pelo professor e registrador João Pedro Lamana Paiva no texto: **Procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial no registro de imóveis**. Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudicação%20Compulsória%20Extrajudicial%20\(2\).pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudicação%20Compulsória%20Extrajudicial%20(2).pdf). Acesso em: 14 set. 2024.

Questão interessante, embora se deva admitir ser de improvável ocorrência, refere-se à hipótese em que o transmitente tome a iniciativa do procedimento, sem que tenha havido efetivamente o integral pagamento do preço. A princípio, pode ele firmar um termo de quitação, inobstante não tenha sido pago integralmente o preço, por desejar, por qualquer razão, retirar o bem rapidamente do seu patrimônio.

Note-se, entretanto, que se trata de remissão de dívida, que reclama a aceitação do devedor (art. 385 do CC/02). Caso o requerente assim declare, deve ser colhida a anuência do adquirente, o que entendemos que pode ser feita por ocasião da notificação, isto é, dispensando-se a comprovação prévia. Caso não declare essa circunstância, o registrador somente tomará ciência se o requerido impugnar o procedimento, quando deverá ser instaurado o incidente de impugnação, na forma tratada abaixo. Se, em qualquer hipótese, o adquirente se recusar a receber o bem – o que deve se dar pela impugnação –, a demanda deve ser direcionada à via judicial, haja vista a existência de litígio. Assim, não é possível que, contra a vontade do devedor, o transmitente pretenda suprimir o requisito do pagamento integral do preço, fornecendo-se um documento sem validade jurídica travestido de termo de quitação.

#### ***2.4.4 Recusa à outorga ou ao recebimento da escritura pública definitiva***

Por último, tem-se como pressuposto a recusa à outorga (pelo transmitente) ou ao recebimento (pelo adquirente) da escritura pública definitiva. Observe-se que a recusa do transmitente se dá com relação à outorga da escritura, o que não implica dizer que inexoravelmente ele irá impugnar o procedimento. *Mutatis mutandis*, o mesmo vale para a recusa do adquirente. De fato, mesmo se recusando a assinar o ato definitivo, é possível que a parte consinta com o processamento do pedido.

Nesse ponto, é imperioso rebater um posicionamento existente anteriormente à regulamentação legal. Defendeu-se que caso o proprietário tabular anua com o processamento do feito, deve-se necessariamente extingui-lo, cumprindo ao requerente realizar a escritura pública definitiva<sup>17</sup>. Como sobredito, a recusa recai sobre a outorga da escritura, e não sobre o processamento do feito, o que, em verdade, deve ser realizado por intermédio da impugnação, a ser feita por escrito (art. 440-Z do CNN). A recusa à outorga, acompanhada da anuência, pode

---

<sup>17</sup> Por todos, conferir: **Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em: 14 set. 2024.

ser inclusive declarada perante o Oficial, que lavrará certidão, ou por meio eletrônico (art. 440-Y do CNN).

### 3 PROCESSO EXTRAJUDICIAL

Não havia precedentes no cenário normativo nacional de utilização da expressão “processo” para designar o que ordinariamente se diz ser procedimento no âmbito dos registros públicos – exceto pela LRP assim intitular seu Capítulo III do Título V: “Do processo de registro”. O Provimento CNJ nº 150/2023<sup>18</sup>, inovando, resgata essa noção do direito processual e nos dá, agora, a tarefa de definir o que seja esse instituto. Note-se, desde já, que as ideias de *processo* e *procedimento* coexistem; razão pela qual é imperativa a sua distinção.

Contentamo-nos com a definição do professor Humberto Theodoro Júnior (2023, p. 142), para quem processo, enquanto categoria jurídica: “é o método, isto é, o sistema de compor a lide em juízo através de uma relação jurídica vinculativa de direito público, enquanto procedimento é a forma material com que o processo se realiza em cada caso concreto”. Processo, nesse sentido, é relação jurídica, com sujeitos, objeto e vínculo, que gera diversas consequências jurídicas (direitos, deveres, ônus etc.). Procedimento, ao revés, consiste tão-só na forma como o processo se exterioriza, realizando-se por meio de uma sequência concatenada de atos no tempo.

Antes de fazer os devidos ajustes ao conceito, urge consignar um breve esclarecimento. De modo geral e em sentido lato, processo extrajudicial pode designar qualquer sistema que vise solver demandas jurídicas fora do Judiciário, englobando, por exemplo, a arbitragem, a mediação e a conciliação – inclusive aquelas realizadas fora das serventias notariais e de registro. A despeito dessa possibilidade, adotar-se-á uma noção mais restrita, de modo a abarcar apenas aqueles que se desenvolvem exclusivamente no contexto das notas e dos registros<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Vide, por exemplo, o art. 440-A do CNN, inserido pelo Provimento CNJ nº 150: “Este Capítulo estabelece 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” (grifamos).

<sup>19</sup> Não se olvide que os notários e registradores possam promover a mediação e a conciliação (art. 18 e seguintes do CNN), havendo, inclusive autorização legal para que os tabeliães de notas atuem como árbitro (art. 7º-A, III, da Lei nº 8.935/94). Realizar, contudo, uma apurada análise da expressão *processo extrajudicial* em sentido amplo, de modo a abarcar adequadamente essas funções, foge do escopo deste trabalho.

Feitas essas considerações, identifica-se que o conceito do retromencionado professor reclama duas adaptações. A primeira remete à ideia de compor a lide. Ora, a princípio, não há lide na esfera extrajudicial, sendo o consenso, ou melhor, a ausência de dissenso, requisito fundamental para seu funcionamento. Por esse motivo, havendo impugnação fundada ao procedimento, incumbe ao registrador notificar ao requerente para se manifestar, após o que os autos serão encaminhados ao juízo competente (arts. 440-AD e 440-AE, ambos do CNN). A segunda observação, de mais fácil constatação, é a de que o instituto em comento não se estabelece *em juízo*, mas na serventia notarial ou de registro.

Quanto à formação de uma relação jurídica vinculativa de direito público, é lícito defender que o processo extrajudicial compartilha essa característica com o judicial. A título de ilustração, uma vez realizado o requerimento de adjudicação compulsória, cria-se: para o registrador o dever de protocolar e qualificar o título (art. 440-K do CNN); o ônus do requerente de cumprir as exigências eventualmente feitas no prazo legal (art. 440-AF c/c 440-J, ambos do CNN); o dever de o registrador de notificar o requerido (art. 440-F do CNN); o direito deste de impugnar o procedimento (art. 440-Z do CNN) etc.

Surge, dessa forma, um verdadeiro plexo de situações jurídicas vinculadas àquela retromencionada relação, composta pelo vínculo de direito público (por força do regime funcional a que se submetem os registradores e notários) que une os sujeitos (registrador, requerente e requerido) ao objeto (pedido). Diga-se mais: a despeito de não haver menção expressa ao princípio do contraditório, o fato é que o procedimento foi desenhado normativamente de modo que ele estivesse presente, como restará demonstrado alhures.

À guisa do exposto, parece-nos perfeitamente adequada a expressão *processo extrajudicial*. Na esteira dos pressupostos aqui assentados, é satisfatória a definição segundo a qual ele consiste no sistema de resolução de demandas jurídicas não litigiosas no âmbito das serventias extrajudiciais que se desenvolve por intermédio de uma relação jurídica vinculativa de direito público. Procedimento, por seu turno, é a sequência de atos concatenados e orientados à realização de um objetivo final, consubstanciado na lavratura do ato notarial ou de registro, ou na expedição da competente nota devolutiva ou indeferitória.

Nessa ordem de ideias, o processo extrajudicial de adjudicação compulsória corresponde ao sistema de resolução da crise de inadimplemento do transmitente ou do adquirente, consistente em outorgar ou receber a escritura pública definitiva, respectivamente,

que se desenrola no registro imobiliário e cujo objetivo é transferência do imóvel do patrimônio do primeiro ao do segundo, uma vez inexigível a obrigação do adquirente.

Consequência lógica do entendimento de se tratar de um processo – na hipótese, espécie dos processos administrativos – é vinculação a diversos princípios de ordem constitucional que norteiam o processo, a exemplo da celeridade processual, da ampla defesa e do contraditório. A aplicação dos princípios, contudo, deve ser feita com a maior das cautelas, tendo-se em vista a especificidade das atividades notariais e de registro.

#### **4 PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

Tendo sido feita uma breve incursão nas noções de direito e processo de adjudicação compulsória, será muito mais fácil a tarefa de estudar o procedimento extrajudicial, adiante desenvolvida.

##### **4.1 Aspectos gerais**

Em atendimento à segurança jurídica que rege os registros públicos (art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 1º da Lei nº 6.015/73), o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial segue uma rigorosa sequência de atos jurídicos dos interessados e do registrador. Com efeito, distintamente do que ocorre na maioria dos casos, em que o registrador recebe o título perfeitamente acabado e apenas decide pelo seu registro ou pela recusa do ato, aqui, esse profissional do direito forma o título. Isso impacta, *v.g.*, no pagamento do imposto de transmissão, poder de presidência do feito conferido ao Oficial de registro, no pagamento dos emolumentos, entre outros fatores.

Disso decorre a utilidade de se distinguir dois momentos do procedimento, a saber, a fase de formação do título (que será designada “pré-qualificatória”) e a fase de registro propriamente dita. O marco que as distingue, pois, é a qualificação, porquanto apenas nesse momento é que o título estará perfeitamente formado, estando o registrador munido de todos os elementos necessários para tomar sua decisão sobre a registrabilidade daquele título. Na sequência dos atos adiante examinados, a etapa pré-qualificatória compreende todos aqueles que a precedem; a etapa registral se dá da qualificação até o desfecho do procedimento. O desfecho é o ato de registro, após a expedição da nota deferitória ou do cumprimento temporâneo das exigências no caso expedição de nota devolutiva; ou a extinção do feito, após

a nota indeferitória ou a inércia do interessado no cumprimento das exigências após o esgotamento do prazo no caso da nota devolutiva.

Interessante notar que, diferentemente do que ocorreu com a usucapião extrajudicial, a LRP não adentra com profundidade suficiente no procedimento em si, passando ao largo das considerações a respeito dos detalhes procedimentais, cujo trato ficou a cargo do CNJ. Assim, no nosso sentir, a norma regulamentar se pauta, em grande parte, da regulação insculpida no art. 216-A da LRP, o que é perfeitamente válido: a analogia é técnica lícita de integração das normas jurídicas (art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro -Lindb). Ademais, a compatibilidade dos procedimentos é inconteste, sendo que a regulação assemelhada confere maior segurança aos operadores do direito, já habituados com os preceitos relativos à usucapião extrajudicial.

Registre-se aqui, outrossim, os aplausos ao CNJ que, ao regular o procedimento, o fez de modo que fosse possível o contraditório, ainda que mais brando. Desse modo, oportuniza-se sempre que a parte se manifeste a respeito de questão apresentada pela contraparte, possibilitando que o registrador tome uma decisão efetivamente informada da situação, remetendo a demanda, se o caso, à via judicial.

Em síntese, o procedimento se inicia com a apresentação do requerimento. Estando tudo em ordem, o oficial realiza uma averbação notícia na matrícula, relatando a existência do processo, e requeridos serão notificados, quando terão a oportunidade de anuir ou impugnar o procedimento. Não sendo o caso de impugnação ou afastada a que houver sido apresentada, o Oficial lavrará a nota devolutiva, a deferitória ou a indeferitória, conforme o caso. Em caso de deferimento, o registrador notifica o requerente para que apresente o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, após o que será efetuado o registro.

#### **4.2 Legitimidade e capacidade**

Legitimidade, na doutrina processualista, corresponde à pertinência subjetiva da ação, isto é, a correspondência dos sujeitos da relação jurídica de direito material com aqueles da relação processual. Exceto pela ideia de ação, o mesmo se aplica no presente contexto. Nesses termos, a legitimidade para figurar no processo é daqueles que atualmente ocupam o polo ativo e passivo da relação jurídica de direito material.

Assim, são legitimados a requerer a adjudicação compulsória qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B do CNN, bem como quaisquer cedentes, cessionários e seus respectivos sucessores (art. 440-C do CNN). É imperioso notar que o comando regulamentar adapta o texto constante na LRP (art. 216-B, §1º) àquele entendimento acima ventilado no sentido de que não somente o compromisso de compra e venda podem dar ensejo à adjudicação compulsória, mas igualmente a promessa de permuta e, conforme o posicionamento aqui adotado, a promessa de dação em pagamento, bem como as respectivas cessões e promessas de cessão.

Não se identifica nenhuma inovação por parte do CNJ, visto que se trata somente de aplicação do direito material, que impõe a observância das normas da compra e venda aos supramencionados negócios jurídicos, conforme visto acima. Na hipótese em que o processo seja de iniciativa do transmitente, seus cessionários ou sucessores, dá-se o que a doutrina já conferiu o rótulo de adjudicação compulsória inversa. Não há diferenças substanciais do ponto de vista procedimental. Ele ocupará a posição de requerente e o procedimento segue normalmente.

Outro fator importante no que tange à legitimidade é que ela é, por si só, insuficiente. A legislação exige assistência por advogado (art. 216-B, §1º, da LRP), a ser constituído por procuração específica (art. 216-B, §1º, VI, da LRP; art. 440-C, parágrafo único, do CNN). Evidente que a assistência pode ser feita por defensor público, nos mesmos moldes, e pelo advogado em causa própria, dispensando-se a procuração pela óbvia impossibilidade de o outorgante e outorgado serem a mesma pessoa. Nesse sentido, em paralelo ao que ocorre no processo civil, exige-se não só a capacidade processual do agente, mas a capacidade postulatória. Entende-se salutar a intervenção do advogado ou defensor à vista da complexidade procedimental e do fato de que o requerimento em muito se assemelha a uma petição inicial, como será visto oportunamente. Isso reduz as chances de demandas infundadas, que conduziriam a uma nota indeferitória por inadequação do procedimento, aumentando-se a eficiência do serviço.

Por fim, é mister analisar a questão da capacidade civil do requerente e requerido enquanto requisito para que eles figurem nos polos ativo e passivo do processo. Capacidade constitui a aptidão genérica para exercer, por si só, os atos da vida civil. Nada obsta, contudo, que os incapazes pratiquem tais atos com assistência ou representação, conforme determinar o



grau da sua incapacidade. Nessa ordem de ideias, se é possível que os incapazes, mediante assistência ou representação, entabulem contratos (*plus*); motivo nenhum há para se lhe negar o poder de executar o contrato (*minus*). Ora, o processo de adjudicação compulsória tem justamente a finalidade de dar cumprimento ao contrato que lhe embasa; de sorte que, por um imperativo de lógica, eles podem figurar na posição de requerente ou requerido. Os representantes é que conferirão, em nome do incapaz, a procuração ao advogado; e os assistentes deverão assinar o instrumento em conjunto com o assistido.

### 4.3 Competência

Em matéria de competência, vigora a regra geral segundo a qual o registro imobiliário da atual situação do imóvel é o competente para efetuar o processo (art. 216-B, *caput*, da LRP; art. 440-E, *caput*, do CNN) – regra *rei sitae*. Caso não haja sido feita a abertura de matrícula na nova circunscrição, tal circunstância não impede o processamento do feito, cumprindo ao requerente apresentar a respectiva certidão (art. 440-E, §1º, do CNN).

### 4.4 A intervenção do tabelião de notas

Antes de enfrentar a questão da ata notarial que instrui o pleito autoral na adjudicação compulsória, cumpre enfatizar que o tabelião de notas é o profissional do direito, dotado de fé pública, a quem compete formalizar juridicamente a vontade das partes e autenticar fatos (art. 6º da Lei nº 8.935/94). Para tanto, detém competência exclusiva para lavrar escrituras e procurações públicas, lavrar atas notariais, reconhecer firma e autenticar cópias (art. 7º da Lei nº 8.935/94). A formalização jurídica da vontade das partes engloba a lavratura de escrituras, procurações e testamentos públicos, onde há verdadeira manifestação de vontade.

Na ata notarial, contudo, a função do tabelião é diversa. Aqui, visa-se certificar um fato, fazendo prova pré-constituída da sua ocorrência (art. 384 c/c 405 do CPC). A ideia é mesmo a de inverter o ônus da prova para aquele que impugna o documento, que é revestido de autenticidade (art. 1º da Lei nº 8.935/94). Essa é, pois, a finalidade da ata notarial. Dito isso, passa-se à sua análise no âmbito do instituto em exame.

#### 4.4.1 Aspectos gerais

Um dos documentos que devem instruir o pedido é a ata notarial em que conste uma série de fatos e dados que servem de suporte fático do direito à adjudicação compulsória (art.

216-B, §1º, III, da LRP). O desiderato da intervenção notarial é, pois, o de caracterizar devidamente o referido direito, fazendo prova dos elementos necessários à sua formação. Mas não apenas isso. Por ocasião da lavratura da ata, o tabelião orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade do procedimento (art. 440-G, §1º, do CNN). Além disso, fará constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se o caso (art. 440-G, §4º, do CNN), poderá dar fé às assinaturas constantes dos documentos, com base nos cadastros nacionais dos notários, sendo viável à vista do estado da documentação examinada (art. 440-G, §7º, do CNN). Poderá, ainda, instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, desde que haja concordância do requerente (art. 440-G, §8º, do CNN). Por fim, a pedido do interessado, o notário poderá encaminhar o requerimento, a ata notarial e demais documentos ao registrador, preferencialmente por meio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – Serp (art. 440-M, §4º, do CNN).

Reputa-se de grande valia a possibilidade de instauração de mediação ou conciliação, posto que a lavratura da escritura pública do negócio definitivo é muito mais célere que o processo em exame, além de ser, de fato, menos onerosa.<sup>20</sup> Desse modo, caso verificada a chance de sucesso, deve o tabelião alertar ao requerente acerca dessa alternativa, como decorrência direta do dever de aconselhamento. Assim, o comando normativo é salutar, já que, à vista dessa previsão específica, é possível a realização da mediação ou conciliação independentemente da prévia autorização do NUPMEC exigida pelas normas gerais do CNN (art. 18 e ss.).

Assente-se, outrossim, que a competência notarial é definida conforme o princípio da livre escolha, insculpido no art. 8º da Lei nº 8.935/94, ressalvada a hipótese de ser necessário realizar diligências no bem (art. 9º da Lei nº 8.935/94) ou caso se trate de ata notarial eletrônica, por força do art. 303 do CNN (art. 440-F do CNN).

#### ***4.4.2 Momento da lavratura da ata notarial***

Questão tormentosa era a de definir o momento da intervenção notarial. Antes do Provimento CNJ nº 150/2023, o tratamento da temática era divergente no âmbito das Corregedorias dos Estados. A raiz da celeuma se assentava no fato de que o art. 216-B da LRP impunha a caracterização do inadimplemento por meio da não celebração do título em quinze

---

<sup>20</sup> Como se verá no tópico relativo à cobrança de emolumentos.

dias a contar da notificação efetuada pelo registrador de imóveis (§1º, II) e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título na ata notarial (§1º, III). Remanesce a interrogação: afinal, o procedimento se inicia no tabelionato de notas ou no registro imobiliário?

Noticiou-se, em sede doutrinária<sup>21</sup>, que a orientação no Rio Grande do Sul<sup>22</sup> foi a de que o procedimento se iniciasse no registro imobiliário, com o protocolo do procedimento e o pedido de notificação do requerido. Apenas na hipótese de não se manifestar é que restava caracterizado o inadimplemento e o requerente seria encaminhado ao tabelionato de notas, com a suspensão do prazo da prenotação até quando a ata fosse finalizada. Caso concordasse o requerido com o procedimento, deveria ser confeccionada a escritura pública definitiva. Isso evitaria que, uma vez feita a ata, o requerido anuísse e tivesse que ser feita a escritura pública, onerando demasiadamente o usuário. No Rio de Janeiro, por outro lado, adotou-se a posição de que o procedimento poderia se iniciar no tabelionato de notas, pois a anuência não implicava na necessidade de lavratura da escritura pública, mas na continuidade do procedimento.

O fato é que o Provimento CNJ nº 150/2023 encerrou a questão. O art. 440-M, *caput*, do CNN dispõe peremptoriamente que o requerimento inicial já deve ser instruído pela ata notarial. Nessa senda, a lavratura da ata é anterior à apresentação do requerimento à serventia registral imobiliária.

Para resolver, contudo, àquela primeira indagação, que respeita à notificação e a caracterização do inadimplemento, proclamou-se que, na ata, deve ser feita, tão-só, a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação do seu inadimplemento (art. 440-G, IV, do CNN). Assim, por exemplo, o registro de um ato que atribua a titularidade ao transferente deve constar na ata (providência a ser adotada para a transmissão de propriedade), bem como o esclarecimento da circunstância de não haver sido realizado o registro (inadimplemento). Isso, destaque-se, não

---

<sup>21</sup> Conferir, por todos, texto da advogada Carolina Edith Mosmann dos Santos: **Onde começa o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial: no tabelionato de notas ou registro de imóveis?** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/388158/tabelionato-de-notas-ou-registro-de-imoveis>. Acesso em: 22 set. 2024.

<sup>22</sup> Nota conjunta da Diretoria nº 01/2023, envolvendo a Associação dos Notários e Registradores do Rio Grande do Sul (ANOREG/RS), o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul (IRIRGS) e o Colégio Notarial do Brasil - Seção Rio Grande do Sul.

se confunde com a prova do inadimplemento advinda da notificação feita pelo registrador de imóveis.

#### **4.4.3 Conteúdo da ata notarial**

Reza o art. 216-B, §1º, III, da LRP que o pedido de adjudicação compulsória será instruído com:

(...) 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.

Detalhando o conteúdo desse documento, dispõe o art. 440-G, *caput*, do CNN que, além dos seus demais requisitos (leia-se, aqueles comuns a todas as atas<sup>23</sup>), para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames; II – a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais; III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando; IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento; V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

É lícito, ainda, fazer constar na ata imagens, documentos, gravação de sons, declarações do requerente e depoimentos de testemunhas, que serão alertadas de que falsa afirmação constitui crime (art. 440-G, §5º, do CNN). A prova da quitação, conforme já tratado no tópico referente à extinção da obrigação do adquirente (2.3.3), pode ser feita por qualquer meio seguro que autorize concluir que há a concordância a respeito da extinção da exigibilidade da prestação de bitória.

#### **4.4.4 Impossibilidade de dispensa da ata notarial**

Face à similitude do procedimento em exame com o da usucapião administrativa, cumpre analisar a possibilidade de dispensa da ata notarial, matéria que já foi objeto de questionamento no âmbito da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo. No bojo

<sup>23</sup> Conforme o costume notarial reinante, aplica-se analogicamente o art. 215 do CC/02 (KÜMPEL *et al.*, 2022.2, p. 520).

do processo nº 1047113-26.2020.8.26.0100, confirmando posicionamento anterior, entendeu-se que a ata é indispensável para assegurar a lisura do procedimento, conferindo-lhe a legitimidade necessária para a atribuição da propriedade. A legislação prevê o documento como essencial, sem excepcionar sua apresentação em nenhuma hipótese. E a observância dos preceitos legais é de extremo rigor, sob pena de se macular a segurança que se espera dos registros públicos. Ademais, a ata serve como complementação do acervo probatório, possibilitando-se que a qualificação registral seja mais adequada e justa. Assim, cuida-se de requisito inafastável.

Na mesma sentença, enfrentou-se indagação mais tormentosa. Na espécie, a ata se limitava a transcrever as declarações dos requerentes sem a apresentação de outros fatos que lhe dessem suporte. A decisão, confirmando a qualificação negativa do Oficial, foi no sentido de que essa ata deva ser retificada, com a apresentação de novos elementos de prova, de modo a efetivamente caracterizar o tempo e as características da posse, com diligências no imóvel, inquirição de testemunhas etc. Nesse sentido, a mesma cautela deve ter o tabelião ao lavrar a ata para fins de adjudicação compulsória extrajudicial, juntando o máximo de material probatório, sob pena de seu ato ser considerado insuficiente, devendo ser refeito.

#### **4.5 Requerimento inicial**

Da perspectiva do registrador imobiliário, o requerimento inicial é o ato inaugural do procedimento, que dará ensejo à prenotação, cujos efeitos serão prorrogados até a ocasião da nota de deferimento, de rejeição ou devolutiva (art. 440-K do CNN). Esse documento, em conjunto com os demais que instruírem o procedimento – com o devido destaque à ata notarial – serão autuados pelo registrador (art. 440-M, §2º, do CNN).

Antes do advento do Provimento CNJ nº 150/2023, o Dr. João Pedro Lamana Paiva defendia a necessidade de se realizar uma averbação notícia<sup>24</sup> do processamento do feito na

---

<sup>24</sup> Averbação notícia ou enunciativa é aquela que não altera o teor do registro, mas se presta apenas a dar ciência aos interessados de fato juridicamente relevante que eventualmente possa repercutir no registro.

matrícula do imóvel<sup>25</sup>. A despeito do silêncio normativo, entende-se que tal averbação ainda é bem-vinda e será feita com fundamento no art. 246, caput, da LRP<sup>26</sup>

O requerimento inicial pode ser apresentado ao registro de imóveis diretamente ou por meio do Serp (art. 440-M, §1º, do CNN). Caso apresentado para protocolo em meio físico, todos os documentos (incluindo o requerimento) deverão ser apresentados em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados (art. 440-N do CNN). Na espécie, a qualidade de requerido também é estendida aos cônjuges, nos casos em que a lei exija seu consentimento para a validade ou eficácia do ato ou negócio jurídico que dá fundamento à adjudicação compulsória (art. 440-P do CNN).

O conteúdo do documento em análise é norteado pelos requisitos da petição inicial constantes no art. 319 do CPC/15, devendo trazer, em especial (art. 440-L do CNN):

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; 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 arrendamento 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.

Na hipótese de o requerimento desatender a qualquer dos requisitos, o requerente será notificado, por escrito e fundamentadamente, para que o emende no prazo de dez dias úteis, sob pena de cancelamento da prenotação (art. 440-Q do CNN). A exceção refere-se à ocasião em que seja incerto ou desconhecido o endereço de algum requerido, quando, esgotado os meios ordinários de localização, poderá ser solicitada a notificação por edital (art. 440-O do CNN). É

<sup>25</sup> **Procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial no registro de imóveis.** Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudicação%20Compulsória%20Extrajudicial%20\(2\).pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudicação%20Compulsória%20Extrajudicial%20(2).pdf). Acesso em: 22 set. 2024.

<sup>26</sup> Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel

válida a advertência: para a notificação por edital, a localização do requerido é que pode ser incerta ou desconhecida, e não o próprio requerido, que deve ser identificado.

Quanto à declaração do requerente de que trata o inciso IV do art. 440-L, é de notar que ela deve ser corroborada pelas certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, de modo a efetivamente demonstrar a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda (art. 216-B, §1º, IV, da LRP). A demonstração da ausência de litigiosidade é essencial, já que a via extrajudicial não comporta o dissenso, como resta claro da norma acima exposta.

Por fim, é dada ao Oficial a prerrogativa de digitalizar o requerimento e os documentos apresentados para que o processo tramite em meio exclusivamente eletrônico (art. 440-M, §3º, do CNN). Acredita-se que essa providência tenda a trazer maior celeridade ao procedimento, evitando-se deslocamentos desnecessários à serventia com a finalidade de levar documentos eventualmente faltantes.

#### **4.6 Notificação**

Se feito um paralelo com o Direito Processual Civil, a notificação, no contexto dos registros públicos, faz as vezes tanto da citação quanto da intimação. A sua relevância, pois, é inconteste. A jurisprudência, muitas vezes, chama a fase do procedimento que abrange as notificações de “ciclo notifiatório”. É exatamente o que se passa a analisar a seguir.

##### **4.6.1 Disposições gerais**

Notificação, em sentido amplo, é o ato pelo qual o Oficial dá ciência aos interessados a respeito de fatos relevantes ocorrido no bojo do processo. Abaixo, tratar-se-á, especificamente, da notificação por intermédio da qual o registrador cientifica o requerido da existência do processo extrajudicial de adjudicação compulsória.

Uma vez em ordem o requerimento inicial, o Oficial notificará o requerido (art. 440-R do CNN). O instrumento da notificação será elaborado pelo registrador de imóveis, que a encaminhará via correio, com aviso de recebimento (AR), sendo-lhe facultado o encaminhamento por oficial de registro de títulos e documentos (art. 440-T, *caput*, do CNN). Caso haja prova do endereço eletrônico do requerido, será enviada também mensagem

eletrônica de notificação (art. 440-T, §1º, do CNN). Em qualquer caso, as despesas respectivas serão pagas pelo requerente (art. 440-T, §2º, do CNN).

O conteúdo da notificação é o seguinte (art. 440-S do CNN):

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.

#### ***4.6.2 Situações especiais***

Para além das situações mais comuns, a normativa teve o cuidado de elencar, ao menos, três situações atípicas no contexto das notificações, indicando como se deve proceder.

##### ***4.6.2.1 Pessoa jurídica***

Caso o requerido seja pessoa jurídica, a notificação pode ser entregue a: a) pessoa com poderes de gerência geral ou administração; ou b) funcionário responsável pelo recebimento de correspondências (art. 440-U, *caput*, do CNN). Se extinta a requerida, a notificação será enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido (art. 440-U, §1º, do CNN). Em último caso, pode-se recorrer à notificação por edital (art. 440-U, §2º, do CNN), na forma abaixo descrita.

##### ***4.6.2.2 Condomínios edifícios ou conjuntos imobiliários***

Sendo o requerido condomínio edifício ou conjunto imobiliário com controle de acesso, a notificação poderá ser entregue ao funcionário responsável pelo recebimento de correspondência (art. 440-V do CNN). O fundamento da regra é, inegavelmente, a teoria da aparência: por mais que, a princípio, tal funcionário não seja legitimado pela convenção a receber correspondências, para fins de proteção de terceiros de boa-fé, a notificação que lhe é entregue é válida.

##### ***4.6.2.3 Pessoa falecida***

Não tendo sido aberto o processo de inventário, a notificação pode ser feita aos herdeiros legais, desde que comprovados a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial (art. 440-W do CNN). Por outro lado, havendo inventário, a notificação do inventariante é suficiente (art. 440-W, parágrafo único, do CNN).



Entendemos que a expressão “herdeiros legais” não possa ser interpretada no sentido estrito do direito sucessório. Isso porque é plausível cogitar a hipótese em que haja sido feita abertura do testamento, mas não tenha sido aberto o inventário. Assim, plenamente possível que o legatário do bem seja notificado em conjunto com os demais herdeiros, caso os demais requisitos sejam cumpridos. Ora, ele tem direito eventual sobre o bem e é juridicamente interessado. Tal medida de cautela é necessária por possibilitar que o Oficial faça controle da ausência de litígio pois, caso contrário, a via adequada é a judicial.

#### *4.6.2.4 Notificação por edital*

De proêmio, anote-se que a cientificação via edital é residual: não tem cabimento se for possível a notificação pessoal. São três hipóteses normativamente previstas de aplicação dessa espécie notificatória, a saber: a) requerido se ache em local incerto ou não sabido, mediante demonstração do esgotamento de todos os meios ordinários de localização (art. 440-O do CNN); b) tentativa de notificação pessoal seja infrutífera e não seja possível a localização do requerido (art. 440-X, *caput*, do CNN); e c) haja prova de que o requerido resida fora do país e não tenha procurador munido de poderes para outorga do título de transmissão (art. 440-X, §2º, do CNN).

A norma regulamentar teve o cuidado de conferir uma acepção específica à expressão “lugar desconhecido”, verificada quando o endereço do requerido não conste no acervo da serventia nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória (art. 440-X, §1º, do CNN). Sendo o caso, o requerente deve declarar e comprovar que esgotou os meios ordinários para localização do requerido. É de se reiterar sempre: a localização do notificando pode ser desconhecida, mas não a sua identidade - a pessoa deve ser perfeitamente identificada -, caso contrário, a via adequada é a judicial.

O conteúdo do edital é o mesmo da notificação pessoal (art. 440-X, *caput*, II, do CNN). A publicação será feita por duas vezes, com intervalo de quinze dias úteis, em jornal impresso ou eletrônico (art. 440-X, *caput*, I, do CNN).

### **4.7 Atos do requerido**

Recebida a notificação, o requerido poderá conceder sua anuência ao processamento ou impugnar o feito.

#### **4.7.1 Anuência**

Anuência é o ato do requerido que exara sua concordância com o seguimento do processo. Pode ser expressa ou tácita. Expressa é aquela feita positivamente, que se dá por meio de (art. 440-Y, *caput*, do CNN): a) instrumento particular com firma reconhecida; b) instrumento público; c) meio eletrônico idôneo; e d) declaração dirigida ao oficial, em cartório, ou ao preposto encarregado da notificação, que lavrará certidão no ato da notificação (art. 440-Y, §1º, do CNN). Houve certa resistência à admissão dessa modalidade de anuência, mormente nos meses que se seguiram à promulgação da Lei nº 14.382/2022.

Conforme relatado no tópico referente à recusa à outorga ou ao recebimento da escritura pública definitiva, não se vê motivo para vincular a anuência à necessidade de extinção do feito, posto que o fato de não se opor ao procedimento não significa que o sujeito queira concorrer ativamente para a transferência da titularidade do bem. É antieconômico, após todos os atos já praticados, direcionar o interessado à lavratura de escritura pública, extinguindo-se o procedimento. Observe-se que o espírito da lei é precisamente o de desjudicializar, o que foi feito sem prejuízo nenhum à segurança jurídica. Nesse sentido, dispõe o §2º do art. 440-Y do CNN que a “mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio translativo implicará o prosseguimento do processo extrajudicial”.

A anuência tácita é aquela decorrente da abstenção do requerido diante do válido ato de notificação, seja pessoal, seja por edital. É igualmente eficaz. Inclusive, é a única forma de se admitir a notificação por edital, já que, fosse diferente, esta não teria sentido. Em qualquer caso, da anuência, segue-se a qualificação registral.

#### **4.7.2 Impugnação**

Impugnação é o ato pelo qual o notificando expressa sua discordância com o prosseguimento do feito. Comporta duas modalidades, quais sejam: a) fundada; ou b) infundada. Consoante tese já ventilada neste trabalho, é preciso advertir que a LRP não trata dessas hipóteses de impugnação, sendo que a regulação se valeu da analogia, utilizando-se como parâmetro as normas referentes à usucapião extrajudicial. Não é o caso, contudo, de se questionar se o legislador intencionava, de fato, conferir o poder de analisar os fundamentos da impugnação, seja porque a técnica de integração utilizada é válida, seja porque as portas da jurisdição ainda se acham abertas aos interessados (art. 5º, XXXV, da CF/88).

O preceito normativo confere amplos poderes para que o registrador analise a fundamentação da impugnação. Proclama o art. 440-AB do CNN:

O oficial de registro de imóveis indeferirá a impugnação, indicando as razões que o levaram a tanto, **dentre outras hipóteses**, quando: 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 (grifamos).

O dispositivo trata da impugnação infundada. Note-se que o oficial não está adstrito às hipóteses nele previstas, de sorte que poderá considerar outras situações, desde que o faça de forma justificada.

No que toca ao procedimento, ao qual se pode mesmo alcunhar de incidente de impugnação, importa registrar que ele se inicia com a apresentação desta por escrito, no prazo de quinze dias úteis (art. 440-Z do CNN), a contar da notificação. Então, o oficial notificará o requerente para que se manifeste sobre as razões apresentadas pelo impugnante igualmente em quinze dias úteis (art. 440-AA, *caput*, do CNN). Feito isso, o registrador deve proferir a decisão em dez dias, com ou sem a apresentação das contrarrazões pelo requerente. Tal como se verifica no tabelionato de notas, é lícito ao registrador instaurar a conciliação ou mediação, se viável, antes da referida decisão (art. 440-AA, parágrafo único, do CNN).

A decisão pode consistir no acolhimento ou na rejeição da impugnação. No primeiro caso, o oficial notifica o requerente para que este se manifeste em dez dias, caso em que, se este permanecer inerte, o processo será extinto e cancelada a prenotação (art. 440-AD do CNN). Na segunda situação, o requerido poderá recorrer, no prazo de dez dias úteis, quando o requerente será notificado para se manifestar, igualmente, em dez dias úteis (art. 440-AC do CNN).

Com ou sem a impugnação sobre o recurso ou havendo manifestação de insurgência do requerente contra o acolhimento, os autos serão encaminhados ao juízo que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a procedência da impugnação (art. 440-AE, *caput*, do CNN). Observe-se que a cognição do juiz na presente hipótese é restrita, eis que atua na via administrativa – mas substitui, com efeito, a decisão do registrador. Disso decorre que a instrução, se houver, é, no máximo, sumária, com estreita semelhança ao que se opera no processo de dúvida registral.

A decisão do juiz, de igual modo, pode consistir no acolhimento ou rejeição da impugnação. Na primeira situação, o juiz determinará a extinção do processo e o cancelamento da prenotação (art. 440-AE, §1º, do CNN). Na segunda, o juiz determinará o retorno dos autos ao oficial de registro (art. 440-AE, §2º, do CNN), para que este faça a competente qualificação e, se o caso, efetue o registro. Em qualquer caso, a decisão do juízo esgota a instância administrativa acerca da impugnação (art. 440-AE, §3º, do CNN).

## **4.8 Qualificação**

A qualificação é o ato do Oficial mais relevante do processo, já que nela é que se definirá o sucesso ou o insucesso do pedido. Dela podem resultar novas exigências. Pode-se concluir, afinal, pela inviabilidade do procedimento de forma definitiva. E, evidentemente, como se espera, a cominação em um ato de registro, que atribui a propriedade ao adquirente (arts. 1.225 e 1.245 do CC).

### **4.8.1 Aspectos gerais**

Qualificação, na clássica lição do mestre Ricardo Dip é “o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou da sua irregistrção”<sup>27</sup>. É, pois, o ato pelo qual o Oficial verifica a registrabilidade do título, por meio do seu confronto com o ordenamento jurídico vigente na data da prenotação.

Nesse ato procedimental, já com o título formado, o oficial, verificados os pressupostos legais, em dez dias úteis, poderá (art. 440-AF, *caput*, do CNN): a) expedir nota devolutiva para que se supra as exigências que ainda existirem; b) proferir nota deferitória (ou de deferimento), após o que realizará o registro do título em nome do adquirente (art. 216-B, §3º, da LRP); e c) proferir nota indeferitória (ou de rejeição), manifestando-se, definitivamente, pela impossibilidade de acolhimento do pleito. No caso da nota devolutiva ou da nota indeferitória, tem cabimento o processo de dúvida (art. 440-AF, §2º, do CNN).

Registre-se que aqueles elementos que versem sobre a especialização do bem ou do seu titular, que não afetem a substância do ato ou negócio, se não constarem dos autos do processo

---

<sup>27</sup> Sobre a qualificação no Registro de Imóveis, in *Revista de Direito Imobiliário* 29, 1992, pp. 33-72

ou do arquivo da serventia poderão ser complementados por documentos, ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade (art. 440-AF, §1º, do CNN). O dispositivo normativo está em consonância com a compreensão atual do princípio da especialidade<sup>28</sup>, haja vista o abrandamento do seu rigor para dar maior efetividade à tutela dos direitos dos usuários quando, embora não sejam preenchidos todos os requisitos legais, não há prejuízo à segurança que rege os registros públicos.

Proferida a nota deferitória, o oficial notificará o requerente para que comprove o pagamento do imposto de transmissão em cinco dias úteis, que pode ser sobrestado havendo justo impedimento (art. 440-AL, *caput* e §1º, do CNN). Apresentando-se o comprovante, será feito o registro; não sendo apresentado, o processo é extinto (art. 440-AL, §2º, do CNN).

#### ***4.8.2 Especificidades na qualificação***

À semelhança do quanto foi feito em relação à notificação, tratar-se-á, também, das situações “atípicas” normativamente previstas que podem surgir no bojo da qualificação registral.

##### ***4.8.2.1 Direitos reais, ônus e gravames***

Apenas obstam a adjudicação compulsória aqueles direitos reais, ônus e gravames que impeçam a prática de atos de disposição voluntária (art. 440-AG do CNN). Assim, por exemplo, a existência de hipoteca não obsta o deferimento da adjudicação compulsória, posto que não pode impedir a alienação do bem (art. 1.475 do CC/02). No caso, à semelhança do que defendemos no caso do legatário, entende-se que o credor hipotecário deva ser notificado, para que se afira a ausência de litígio, que é requisito essencial para o processamento na via extrajudicial.

---

<sup>28</sup> Confirma-se o teor do §15 do art. 176 da LRP, inserido pela Lei nº 14.382/22: “Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do § 14 deste artigo”.

#### 4.8.2.2 Indisponibilidade

A indisponibilidade não impede o processo, mas deve ser providenciado o seu cancelamento até o momento da decisão final do oficial de registro (art. 440-AH do CNN). A norma deve ser entendida no sentido de que até a decisão que se sucede à qualificação (quando o oficial expedirá uma das três notas supramencionadas – devolutiva, indeferitória ou deferitória) deve ser feita a baixa na ordem de indisponibilidade. Contudo, a sua existência na matrícula não obsta o processamento do pedido (fase pré-qualificatória), pois, como visto, o procedimento é composto de vários atos até alcançar o momento da qualificação.

#### 4.8.2.3 Regularidade fiscal e débitos condominiais

Houve, no âmbito do debate legislativo, discussão que versava sobre a necessidade de comprovação da regularidade fiscal do transmitente para que fosse possível a adjudicação compulsória. O dispositivo (art. 216-B, §2º, da LRP) foi objeto de veto presidencial, sob a justificativa de contrariar o interesse público, vez que reduziria as garantias do crédito tributário<sup>29</sup>. O veto, contudo, foi derrubado, e o texto foi mantido. Assim, não é condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do transmitente, a qualquer título (art. 440-AI do CNN).

Tratando-se de unidades autônomas em condomínios edilícios, não é necessária a prévia comprovação de pagamento das cotas das despesas comuns (art. 440-AJ do CNN).

#### 4.8.2.4 Falência ou recuperação judicial do transmitente

No caso de bem integrante de massa falida, ou submetendo-se o transmitente à recuperação judicial, não há impedimento para a adjudicação compulsória, se o ato ou negócio jurídico for anterior ao reconhecimento judicial da falência, ou à recuperação judicial (art. 440-AK do CNN). Excepcionam tal regra aquelas hipóteses insculpidas nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/05, quais sejam:

Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, **tenha ou não** o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, **seja ou não intenção deste fraudar credores**: I – o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título; II – o pagamento de dívidas vencidas e

<sup>29</sup> Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2022/lei-14382-27-junho-2022-792893-veto-165617-pl.html>. Acesso em: 25 set. 2024.

exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato; III – a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada; IV – a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência; V – a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência; VI – a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos; VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior. Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo. (grifamos).

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a **intenção de prejudicar credores**, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida. (grifamos).

Note-se que o art. 129 traz situações objetivamente aferíveis, que independem do ânimo fraudulento dos sujeitos, ao passo que o art. 130 faz uma abertura para que se enquadre outras que, inobstante não se amoldem às hipóteses do art. 129, evidenciam uma fraude contra os credores, o que deve ser avaliado pelo registrador caso a caso. O art. 440-AK do CNN está em perfeita consonância com o princípio da legalidade e com a regra geral já constante no CNN de que a qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, fraude à lei ou simulação (art. 440-I).

## 5 QUESTÕES PRÁTICAS

Neste último capítulo, que antecede a conclusão, vislumbrou-se a necessidade de se tratar de algumas situações específicas que podem surgir na prática da adjudicação compulsória extrajudicial e que, apesar disso, não seriam adequadamente inseridas em outros assuntos já analisados. Atente-se, contudo, para o fato de que este o capítulo é eminentemente casuístico, o que não lhe tolhe a prestança.

### 5.1 Emolumentos

A cobrança emolumentar no processo em comento é feita em paralelo àquela do processo de usucapião extrajudicial. Parte dos emolumentos se destina a custear a primeira fase do procedimento (pré-qualificatória), e o restante a segunda (registral propriamente dita).

Para tanto, foi editada norma de transição, para que seja possível a pronta aplicação do instituto. Nesse sentido, dispõe o art. 440-AM:

Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação acerca de emolumentos para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, a elaboração da ata notarial com valor econômico e o processamento do pedido pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e de registro.

Pode-se sustentar a inconstitucionalidade de normas infralegais que regulem emolumentos, tendo-se em vista tratar-se de matéria tributária, cujo veículo adequado é a lei (art. 5º, II e art. 150, *caput*, I, ambos da CF). Parece-nos, contudo, desarrazoada essa interpretação. Lei federal já previa o instituto e é evidente que o serviço não poderia ser prestado sem a correspondente remuneração, por implicar em renúncia tributária. Além disso, alguns entes federativos levam anos para se adequarem a certos preceitos da lei federal – o que não pode prejudicar o usuário do serviço. Concorde-se que o veículo adequado é a lei, mas o peso da omissão não pode recair sob os cidadãos. Assim, é dizer: flexibiliza-se, temporariamente, o princípio da legalidade tributária, de modo a prestigiar outros valores constitucionais, como a cidadania (art. 1º, II, da CF), o direito de propriedade (art. 5º, XXII, da CF) e a razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, da CF), tudo conforme o postulado da proporcionalidade.

Em São Paulo, a cobrança é feita nos seguintes moldes, conforme nota explicativa anexa à Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002:

- 1) Pelo processamento inicial do pedido, ainda que haja indeferimento superveniente ou pedido de desistência:
  - a) 50% do valor previsto para o registro com valor declarado (item 1 desta Tabela)
- 2) Por ocasião do deferimento do pedido:
  - b) 50% do valor previsto para o registro (item 1 desta Tabela), sem prejuízo dos valores devidos pelo item acima (processamento inicial) e de outras despesas acessórias como intimações e editais eventualmente necessários;
  - c) Registro da aquisição, item 1 desta Tabela.

Ou seja, cobra-se: a) 50% do valor de um registro com valor declarado para o processamento inicial do pedido; b) 50% do valor de um registro com valor declarado, por ocasião do deferimento do pedido; e c) 100% do valor de um registro com valor declarado, sem prejuízo das despesas com notificações e editais. Na prática, a cobrança equivale a dois atos de registro com valor declarado.

Da forma de cobrança, extrai-se que a adjudicação compulsória extrajudicial é mais onerosa que a aquisição pela via ordinária (escritura pública definitiva e registro com valor



declarado). Aqui, além de ser mais demorado o processo, o interessado paga, no registro imobiliário, por dois atos de registro, além do custo com a ata notarial.

## **5.2 Usucapião e adjudicação compulsória**

Pode haver certa dúvida, em alguns casos, do processo adequado para tutelar as situações em que exista um contrato preliminar. O critério para distinguir uma situação da outra é o seguinte. A adjudicação compulsória é um processo menos drástico, reclamando a presença de menos requisitos. A usucapião depende da comprovação de certos fatos difíceis de aferir tais como tempo e características da posse. Disso resulta que, tendo o usuário uma promessa de compra e venda, permuta ou dação em pagamento, deve-se verificar, antes de investigar a necessidade de usucapião, se ela cumpre os requisitos da adjudicação e, apenas caso não cumpra algum deles, recorrer à alternativa.

A finalidade de ambos os institutos é uma só: adequar a titulação dos imóveis. Distinguem-se, entretanto, na estrutura e nos efeitos: a adjudicação é modo derivado de aquisição da propriedade, ao passo que a usucapião é modo originário. Assim sendo, na adjudicação é necessário o pagamento do ITBI e não extingue os ônus e gravames que incidam sobre o bem. De modo contrário, na usucapião, não é necessário o pagamento do ITBI e ela extingue os ônus e gravames sobre o bem.

## **5.3 Compromisso de compra e venda de imóvel loteado**

No caso daqueles compromissos de compra e venda sujeitos ao regime da Lei nº 6.766/79, há regra que dispensa a outorga da escritura pública definitiva, servindo o compromisso, acompanhado da prova de quitação, como título hábil à transferência dominial (art. 26, §6º). Assim, não inexistente interesse jurídico na instauração do processo de adjudicação compulsória, visto que desnecessária a confirmação da vontade exarada naquele compromisso.

Já pairou controvérsia sobre a questão de saber se o retromencionado dispositivo se aplica somente aos parcelamentos populares ou a qualquer um que se sujeite à Lei nº 6.766/79. No âmbito da jurisprudência administrativa paulista<sup>30</sup>, já é pacífico que ele não se restringe aos

---

<sup>30</sup> Processo CGJSP nº 35.956/2014; CSMSP - Apelação Cível: 1025260-34.2015.8.26.0100.

parcelamentos populares, sendo que a única condição é que o bem tenha sido adquirido diretamente da loteadora.

#### **5.4 A promessa de permuta**

De complexidade mais elevada é a indagação a respeito das modificações no procedimento nos casos em que envolva promessa de permuta. Se a permuta se dá entre um imóvel e qualquer outro bem que não seja igualmente imóvel, não há qualquer dúvida: o procedimento é exatamente o mesmo do compromisso de compra e venda. Se envolver dois imóveis, ainda há duas situações a se distinguir: a) permuta com torna; e b) permuta sem torna.

Diz-se com torna a permuta em que os bens principais da transação têm valores distintos, de sorte que os contratantes acrescem à prestação do bem de menor valor outro bem, para se preservar o equilíbrio contratual. Sem torna, ao revés, é aquela em que os bens são de valores semelhantes, ou, mesmo havendo disparidade, o permutante titular do bem de maior valor abdica da quantia sobressalente.

No caso da permuta de bens imóveis *sem torna*, o requisito do “pagamento integral do preço” é substituído pela transferência efetiva do domínio do bem. Assim, como ainda não há o título definitivo, dispensa-se esse requisito. Munido dos documentos, o interessado se dirige à serventia e promove o processamento do pedido, comprovando-se o cumprimento das demais condições. Com a nota deferitória, será feito o registro na serventia que processou o pedido. Essa nota, somada aos demais documentos, constituirão título hábil para que seja registrada na matrícula imobiliária do outro bem, seja de competência da mesma serventia, seja de competência de outra.

Na hipótese de permuta com torna, deve o interessado comprovar que cumpriu a prestação complementar. Note-se que, a princípio, tal fato (cumprimento da prestação) é matéria estranha à qualificação registral, de modo que não cabe a recusa em razão da ausência de comprovação do pagamento. A questão aqui, no entanto, é diversa já que, como visto acima, o direito à adjudicação compulsória somente surge com a extinção da obrigação do adquirente. Quanto ao restante, o procedimento é o mesmo.

No tocante à competência, vigora a regra geral segundo a qual a serventia competente é a da circunscrição da situação do bem. Assim, o promitente permutante que tomar iniciativa de

receber ou outorgar do título definitivo é que irá determinar a competência. Não se vislumbra qualquer impedimento para que haja o processamento simultâneo em duas serventias. Entretanto, atua em prestígio à moralidade administrativa o registrador que, recebendo um pedido de adjudicação compulsória fundado em promessa de permuta, comunica, via ofício, ao Oficial também competente o início do processamento, impedindo que o usuário pague desnecessariamente duas vezes pelo mesmo serviço (valor referente à etapa pré-qualificatória).

No que tange à ata notarial, entende-se ser desnecessária a realização de duas atas. Ora, a finalidade da ata é caracterizar o direito à adjudicação compulsória, que surge em virtude da recusa em outorgar ou receber o título definitivo. Note-se que o inadimplemento é um só, de sorte que o direito à adjudicação também é uno. Nesses termos, a conclusão não pode ser outra, senão a de que é fato absolutamente irrelevante a circunstância de o procedimento abarcar dois imóveis: o procedimento reclama apenas uma ata notarial. Tanto é que a nota deferitória constitui título hábil para o registro na outra serventia registral, sendo desnecessário a realização de nova fase pré-qualificatória. Assim, os documentos necessários, entre os quais, a ata, já serão verificados pelo primeiro registrador, sendo remetidos ao segundo apenas para fins de qualificação e arquivamento.

### **5.5 Cumulação de pedidos**

É possível a cumulação de pedidos referentes a imóveis diversos, à semelhança do que ocorre no processo civil. Para tanto, é mister o preenchimento de três requisitos cumulativos. São eles (art. 440-D do CNN): a) todos os imóveis devem estar na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis; b) os interessados ou legitimados sejam comuns a todos os pedidos; e c) não haja prejuízo ao bom andamento do processo.

### **5.6 Inércia do requerente**

O requerente é o maior interessado no processo. De sua inércia, pois, não pode resultar prejuízo a outros interessados de cujos títulos a qualificação está sobrestada por força do andamento do feito. Assim, a inércia, em qualquer ato ou termo, depois de decorrido o prazo fixado pelo oficial, conduzirá à extinção do processo (art. 440-J do CNN).

## 6 CONCLUSÃO

A adjudicação compulsória é mais uma ferramenta à disposição dos operadores do direito que lidam diariamente com a regularização fundiária. Goza da virtude de ser célere e segura, com um procedimento capaz de assegurar a preservação de todos os direitos e interesses envolvidos na situação. Como visto, são vários atos que a compõem, a serem rigorosamente observados.

Atualmente, com a edição do Provimento CNJ nº 150/2023, restaram dirimidas diversas controvérsias doutrinárias que surgiram em virtude da tímida previsão legal do instituto. Acredita-se que a jurisprudência ainda tem muito a contribuir para o desenvolvimento da matéria. Por fim, espera-se que alguns posicionamentos aqui defendidos possam suscitar reflexões e que eventualmente sejam superados por outros que melhor atendam às finalidades dos registros públicos.

## REFERÊNCIAS

**ADJUDICAÇÃO compulsória extrajudicial: conceitos e limites.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em: 29/10/2024.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO RIO GRANDE DO SUL (ANOREG/RS); COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL; INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL (IRIRGS); COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL. **Nota conjunta da Diretoria nº 01/2023. Porto Alegre, 2023.** Disponível em: <https://anoregrs.org.br/wp-content/uploads/2023/03/NOTA-CONJUNTA-N.o-001-2023-Adjudicacao-Compulsoria-Extrajudicial.pdf>. Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Decreto nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 5 jan. 1916. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/D3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3071.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.** Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 13 dez. 1937. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937/del0058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937/del0058.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 dez.

1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 dez. 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe sobre serviços notariais e de registro. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 21 nov. 1994. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**. Regula a recuperação judicial, a recuperação extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 9 fev. 2005. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, para permitir a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 5 jan. 2007. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 8 jul. 2009. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e altera as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, entre outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2022-2023/2022/lei/L14382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2022-2023/2022/lei/L14382.htm). Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.216.568/MG**. Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 03 set. 2015. Disponível em:

<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=51446513&tipo=91&nreg=201001847021&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20150929&formato=PDF&salvar=fals> e. Acesso em: 29/10/2024.

BRASIL. **Veto presidencial à Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 27 jun. 2022. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2022/lei-14382-27-junho-2022-792893-veto-165617-pl.html>. Acesso em: 29/10/2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 25 de julho de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro.** *Diário da Justiça Eletrônico*, Brasília, DF, 25 jul. 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 29/10/2024.

DIP, Ricardo. **A qualificação no Registro de Imóveis.** *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 29, p. 33-72, 199

**Inventário e partilha extrajudiciais: aspectos controvertidos do ponto de vista notarial.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/380893/inventario-e-partilha-extrajudiciais-aspectos-controvertidos>. Acesso em: 29/10/2024

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral vol. 5.** São Paulo: YK, 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral vol. 3.** São Paulo: YK, 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico et al (org.). **Breves Comentários à Lei nº 14.382/2022:** conversão da medida provisória nº 1.085/2021. São Paulo: YK, 2022.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis.** 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção Direito Imobiliário; v. 1/Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coord.).

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial no registro de imóveis.** Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudicação%20Compulsória%20Extrajudicial%20\(2\).pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Procedimento%20Adjudicação%20Compulsória%20Extrajudicial%20(2).pdf). Acesso em: 29/10/2024.

PELUSO, Cezar et al (org.). **Código Civil comentado:** doutrina e jurisprudência. 17. ed. Santana de Parnaíba [SP]: Manole, 2023. 2450 p.

SANTOS, Carolina Edith Mosmann dos. **Onde começa o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial:** no tabelionato de notas ou registro de imóveis? Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/388158/tabelionato-de-notas-ou-registro-de-imoveis>. Acesso em: 29/10/2024.

SÃO PAULO (Estado). 1ª Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo. Processo nº 1047113-26.2020.8.26.0100.

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Processo CGJSP nº 35.956/2014. São Paulo, 2014.

SÃO PAULO (Estado). **Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.** Dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, e dá outras providências. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, 27 dez. 2002. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/norma/8655>. Acesso em: 29/10/2024.

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral da Justiça. **Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.** *Diário da Justiça Eletrônico*, São Paulo, 01 jan. 2020. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NSCGJ.pdf>. Acesso em: 29/10/2024.

TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto. **Consolidação das Leis Civis.** Rio de Janeiro: Tipografia Nacional, 1857.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil.** Volume I. 65. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

UNIREGISTRAL. **Debate sobre adjudicação compulsória extrajudicial.** Mediação de José Renato Nalini. Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=nW-yHx1\\_6vc](https://www.youtube.com/watch?v=nW-yHx1_6vc). Acesso em: 29/10/2024.