

PROCEDIMENTOS NA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

PROCEDURES IN EXTRAJUDICIAL COMPULSORY ADJUDICATION

<i>Recebido em:</i>	19/12/2024
<i>Aprovado em:</i>	08/04/2025

Guilherme Dalquino¹

Alcides Belfort da Silva²

Danilo Henrique Nunes³

RESUMO

A adjudicação compulsória extrajudicial, regulamentada pela Lei nº 14.382/2022, representa uma inovação importante no direito imobiliário brasileiro, ao permitir a regularização de imóveis sem a necessidade de recorrer ao Judiciário. Este estudo analisa os principais aspectos relacionados aos requisitos legais e documentais necessários para a adjudicação compulsória extrajudicial, comparando-a com a via judicial tradicional, e discute os desafios e adaptações enfrentados pelos cartórios de notas e registros de imóveis. A principal

¹ Bacharel em Direito pelo Centro Universitário Barão de Mauá de Ribeirão Preto (CUBM).

² Pós-Doutorando em Direito pela Universidad Del Museo Social Argentino (UMSA). Doutor em Tecnologia Ambiental - pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP; Mestre em Direito Coletivo e Cidadania - pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP; Especialista em Direito Notarial e Registral - pela Faculdade Damásio de Jesus - IBEMEC; Especialista em Direito Tributário - pela Universidade Anhanguera de Campo Grande/MS - UNIDERP; Especialista em Direito e Processo do Trabalho com formação para o Magistério Superior - pela Universidade Anhanguera de Campo Grande/MS - UNIDERP; Graduação em Ciências Sociais e Jurídicas pela Faculdade de Direito Laudo de Camargo da Universidade de Ribeirão Preto/SP - UNAERP. Atualmente é Advogado sócio do escritório BRASIL SALOMÃO E MATTHES ADVOCACIA. Professor de Graduação no Centro Universitário Barão de Mauá de Ribeirão Preto/SP.

³ Doutor e Mestre em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto - Unaerp. Pós-doutorando em Direito pela Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo - FDRP/USP. Docente e Bolsista do Programa de Pesquisa e Produtividade do Centro Universitário Estácio de Ribeirão Preto. Docente do Centro Universitário Estácio de Ribeirão Preto. Advogado e jornalista.

vantagem do procedimento extrajudicial é sua celeridade e menor custo, especialmente quando comparado ao processo judicial. No entanto, ele apresenta limitações em casos de disputas ou irregularidades documentais, que ainda necessitam da intervenção judicial. Comparações com a legislação de outros países, como Portugal, Espanha e Estados Unidos, revelam que o Brasil segue uma tendência global de desjudicialização, mas enfrenta desafios específicos, como a fragmentação dos registros públicos e os altos custos cartoriais. A implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) surge como uma solução para modernizar e integrar os registros no país, tornando o processo mais ágil e seguro. Apesar dos avanços, o sucesso da adjudicação compulsória extrajudicial no Brasil dependerá de sua plena implementação, da padronização de procedimentos e da redução dos custos para tornar o processo mais acessível a todos os cidadãos.

PALAVRAS-CHAVE: Adjudicação compulsória extrajudicial; Lei nº 14.382/2022; regularização de imóveis; cartórios; desjudicialização.

ABSTRACT

The extrajudicial compulsory adjudication, regulated by Law No. 14.382/2022, represents a significant innovation in Brazilian real estate law, allowing the regularization of properties without the need to resort to the judiciary. This study analyzes the main aspects related to the legal and documentary requirements necessary for extrajudicial compulsory adjudication, comparing it with the traditional judicial route, and discusses the challenges and adaptations faced by notaries and property registries. The primary advantage of the extrajudicial procedure is its speed and lower cost compared to the judicial process. However, it has limitations in cases of disputes or documentary irregularities, which still require judicial intervention. Comparisons with the legislation of other countries, such as Portugal, Spain, and the United States, reveal that Brazil follows a global trend of de-

judicialization but faces specific challenges, such as the fragmentation of public records and high notary costs. The implementation of the Electronic Public Records System (SERP) emerges as a solution to modernize and integrate records in the country, making the process faster and safer. Despite advancements, the success of extrajudicial compulsory adjudication in Brazil will depend on its full implementation, procedural standardization, and cost reduction to make the process more accessible to all citizens.

KEYWORDS: extrajudicial compulsory adjudication, Law No. 14.382/2022, property regularization, notaries, de-judicialization.

INTRODUÇÃO

A adjudicação compulsória extrajudicial, regulamentada pela Lei nº 14.382/2022, representa uma importante inovação no campo do direito imobiliário, ao permitir a transferência de propriedade de imóveis sem a necessidade de recorrer ao Judiciário, desde que preenchidos determinados requisitos legais. Esse procedimento, que até então só poderia ser realizado judicialmente, visa desburocratizar e agilizar a regularização de imóveis, trazendo maior celeridade e eficiência na resolução de questões relacionadas à transmissão de bens imóveis, especialmente naquelas envolvendo compromissos de compra e venda não formalizados de maneira adequada em cartório. A introdução do procedimento extrajudicial coloca os cartórios de notas e registros de imóveis como protagonistas na execução dessas transferências, aliviando o Poder Judiciário de um volume significativo de ações.

O principal objetivo desse trabalho é analisar detalhadamente os procedimentos exigidos para a adjudicação compulsória extrajudicial, destacando os requisitos legais, a documentação necessária e os possíveis obstáculos enfrentados pelos interessados em regularizar a titularidade de um imóvel. Além disso, o estudo pretende explorar as diferenças entre o processo judicial e o extrajudicial, enfatizando os benefícios da via administrativa e suas limitações. Para isso, é importante contextualizar a adjudicação compulsória no cenário

REVISTA DE CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO BRASILEIRO - RECONTO

DISPONÍVEL EM: [HTTPS://REVISTARECONTO.COM.BR/INDEX.PHP/RECONTO/INDEX](https://revistareconto.com.br/index.php/reconto/index)

ISSN 2595-9840 – VOL. 6, N2, 2023

jurídico atual, levando em consideração a função social da propriedade e a segurança jurídica que o processo visa garantir aos adquirentes de boa-fé.

O objetivo do trabalho é analisar a falta de conhecimento generalizado sobre o procedimento extrajudicial, tanto por parte de adquirentes quanto de advogados e operadores do direito. Muitas vezes, a via judicial é acionada sem que as partes estejam cientes da alternativa administrativa, o que gera um desgaste desnecessário de tempo e recursos. Nesse sentido, este trabalho propõe investigar se as facilidades trazidas pela nova legislação estão sendo efetivamente utilizadas e quais são os entraves para sua plena implementação.

A justificativa para a escolha desse tema reside na importância de disseminar o conhecimento acerca dos procedimentos de adjudicação compulsória extrajudicial, considerando que este pode representar um meio eficaz de desjudicialização de conflitos, contribuindo para a economia processual e a celeridade na regularização de imóveis. Além disso, trata-se de um procedimento que envolve aspectos técnicos, jurídicos e administrativos que necessitam de maior visibilidade e entendimento por parte dos profissionais do setor e do público em geral.

Este estudo tem como metodologia a dedutiva por meio de revisão de literatura, além de análise documental e legislativa, revisitando a legislação pertinente, especialmente a Lei nº 14.382/2022, e confrontando-a com casos práticos e experiências relatadas por profissionais da área notarial e de registro. A pesquisa também abordará o impacto da adjudicação compulsória extrajudicial nos cartórios, discutindo como esses órgãos estão se adaptando à nova realidade e quais medidas estão sendo tomadas para garantir a efetividade do procedimento.

A importância da adjudicação compulsória extrajudicial no contexto atual está intimamente ligada ao aumento da segurança jurídica nas transações imobiliárias e à possibilidade de desburocratização no acesso à propriedade, especialmente em um cenário

de grande demanda por regularização fundiária. Ao permitir que o procedimento ocorra fora da esfera judicial, a lei busca facilitar a vida dos cidadãos, mas também impõe desafios de implementação e compreensão pelos envolvidos.

2. REQUISITOS LEGAIS E DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória extrajudicial é um processo relativamente novo no ordenamento jurídico brasileiro, introduzido pela Lei nº 14.382/2022, que visa simplificar a regularização de imóveis, especialmente em casos onde os contratos de compra e venda não foram formalmente registrados em cartório. Para que esse procedimento seja eficaz, o interessado deve apresentar uma série de documentos que comprovem a transação imobiliária e o cumprimento das obrigações contratuais. O primeiro requisito é o contrato de compra e venda, que deve estar devidamente assinado pelas partes envolvidas e comprovar a intenção de transferir a propriedade do imóvel, conforme esclarecido por Valentini (2015).

Além do contrato, é essencial que o interessado demonstre a quitação do preço do imóvel. Esse comprovante pode ser representado por recibos, transferências bancárias ou qualquer outra forma de prova documental que ateste o pagamento integral. Segundo Teixeira (2022), o cumprimento dessa exigência assegura que o comprador está apto a pleitear a adjudicação do imóvel. Na ausência de tal comprovação, o procedimento não pode ser concluído, uma vez que a quitação do preço é um requisito fundamental para a transferência de propriedade.

Outro documento crucial é a certidão de ônus reais, que deve ser obtida junto ao cartório de registro de imóveis competente. Esta certidão informa se o imóvel possui pendências ou restrições que possam impedir a sua adjudicação, como hipotecas, penhoras ou outros gravames. Segundo Diniz e Santiago (2023), a função da certidão é garantir que a

transferência ocorra de forma segura, sem que o comprador herde eventuais dívidas ou problemas relacionados ao bem.

Além dos documentos acima mencionados, a Lei nº 14.382/2022 estabelece que o prazo para o cumprimento das obrigações contratuais também deve ser respeitado. Ou seja, o procedimento de adjudicação compulsória só poderá ser iniciado se o prazo contratual para a entrega do imóvel já tiver expirado, e o vendedor se recusar a formalizar a transferência. Esse ponto é destacado por Fachini (2020), que observa que a lei visa proteger o comprador que, de boa-fé, cumpriu suas obrigações, mas se depara com a inércia ou má-fé do vendedor.

A ata notarial também desempenha um papel fundamental nesse processo. Segundo Fischer e Santos (2022), a ata notarial é utilizada para documentar todos os fatos e elementos que envolvem a transação, conferindo fé pública aos atos praticados. A função do tabelião, nesse caso, é garantir a veracidade das informações, o que torna o procedimento de adjudicação extrajudicial ainda mais seguro para todas as partes envolvidas.

A Lei nº 14.382/2022 ainda exige que o imóvel esteja devidamente registrado no nome do vendedor e que ele possua capacidade civil para alienar o bem. Nesse sentido, é necessário que o comprador apresente documentos que comprovem a titularidade do vendedor, além de certidões negativas de débitos fiscais, trabalhistas e previdenciários, que confirmem a regularidade da transação. Como explica Tartuce (2022), esses requisitos garantem que a transferência do bem ocorra sem risco de futuras contestações judiciais.

Em relação aos prazos, a lei é clara ao estipular que, uma vez preenchidos todos os requisitos e apresentados os documentos, o cartório tem um prazo de 30 dias para efetuar a transferência da propriedade. Esse prazo, conforme Coelho (2012), é uma inovação que visa dar maior celeridade ao processo de regularização de imóveis, em contraste com o procedimento judicial, que pode levar anos.

Portanto, o cumprimento rigoroso dos requisitos legais e a apresentação da documentação adequada são fundamentais para o sucesso da adjudicação compulsória

extrajudicial. Segundo Cardoso, Iocohama e Araújo (2022), a falta de qualquer um desses documentos ou o descumprimento dos prazos legais pode inviabilizar o procedimento e forçar o comprador a recorrer à via judicial.

Assim, a adjudicação compulsória extrajudicial surge como um mecanismo eficiente para a regularização de imóveis, desde que todos os requisitos estabelecidos pela legislação sejam atendidos. A documentação necessária é extensa, mas essencial para garantir a segurança jurídica da transação. De acordo com Campilongo (2014), a eficiência desse processo depende da capacidade das partes de fornecer todos os documentos exigidos e da atuação precisa dos cartórios envolvidos.

Além dos documentos já mencionados, a Lei nº 14.382/2022 também exige que o interessado apresente certidões negativas de débitos municipais e estaduais referentes ao imóvel, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). Essas certidões garantem que não existem pendências fiscais que possam comprometer a regularização do imóvel. Segundo Valentini (2015), a apresentação dessas certidões é fundamental para que o comprador possa solicitar a adjudicação compulsória extrajudicial sem correr o risco de enfrentar problemas futuros relacionados à inadimplência fiscal.

Outro requisito importante é a apresentação da escritura pública de promessa de compra e venda ou do contrato particular de compromisso de venda, devidamente assinado por todas as partes. Conforme observa Diniz e Santiago (2023), a formalização desse documento é essencial para garantir a validade da transação e a possibilidade de se recorrer à adjudicação compulsória em caso de recusa do vendedor em transferir a propriedade. Nos casos em que a promessa de compra e venda foi celebrada por meio de contrato particular, o documento deve ser devidamente reconhecido em cartório para que possa ser utilizado no processo extrajudicial.

Além disso, a Lei nº 14.382/2022 estabelece que, para a adjudicação compulsória extrajudicial ser viável, o imóvel em questão deve estar registrado no nome do vendedor no cartório de registro de imóveis competente. Se o imóvel estiver registrado em nome de terceiros ou houver disputas sobre a titularidade, o procedimento extrajudicial não poderá ser utilizado, como explica Coelho (2012). Nesse caso, a parte interessada deverá buscar a regularização da titularidade do imóvel por meio de outros meios, como a usucapião ou a adjudicação judicial.

Outro ponto a ser observado é a necessidade de regularidade fiscal e trabalhista do vendedor. De acordo com Cardoso, Iocohama e Araújo (2022), o vendedor deve apresentar certidões que comprovem a ausência de débitos trabalhistas, previdenciários e fiscais. A apresentação dessas certidões é fundamental para garantir que o imóvel não está sendo transferido com dívidas ocultas que possam comprometer o comprador futuramente.

A quitação de eventuais dívidas de condomínio também é um requisito importante para a adjudicação compulsória extrajudicial. Segundo Fischer e Santos (2022), a Lei nº 14.382/2022 prevê que o comprador não pode ser responsabilizado por débitos de condomínio anteriores à adjudicação. Portanto, é essencial que o vendedor apresente uma declaração do síndico ou da administradora do condomínio atestando que todas as taxas estão devidamente quitadas.

Os prazos legais para o procedimento também são um aspecto relevante a ser considerado. Como explica Fachini (2020), a Lei nº 14.382/2022 estipula que o processo de adjudicação extrajudicial deve ser concluído em até 30 dias, desde que todos os documentos e requisitos legais tenham sido apresentados corretamente. Esse prazo é uma das principais vantagens do procedimento extrajudicial, uma vez que na via judicial o processo pode se arrastar por anos.

Outro aspecto importante é a atuação do tabelião no processo. De acordo com Campilongo (2014), o tabelião tem o papel de verificar se todos os documentos apresentados

estão em conformidade com a lei e de certificar a regularidade da transação. A atuação imparcial e técnica do tabelião é essencial para garantir a segurança jurídica do processo e evitar fraudes ou irregularidades.

Além disso, é necessário que o imóvel esteja em situação regular junto ao cadastro imobiliário municipal. Segundo Valentini (2015), a ausência de irregularidades cadastrais é fundamental para que o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial possa ser realizado. Caso existam irregularidades, o comprador deverá primeiro regularizar a situação do imóvel junto à prefeitura antes de dar continuidade ao processo.

Por fim, é importante destacar que o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial só pode ser utilizado se não houver nenhum litígio em curso relacionado ao imóvel. Como explica Coelho (2012), se houver qualquer disputa judicial pendente sobre a titularidade ou outras questões envolvendo o bem, o processo extrajudicial deverá ser suspenso, e as partes deverão buscar a solução na via judicial.

Dessa forma, o cumprimento rigoroso dos requisitos legais e a apresentação de toda a documentação necessária são essenciais para o sucesso do processo de adjudicação compulsória extrajudicial. A atuação dos cartórios, dos tabeliães e dos advogados envolvidos deve ser precisa e diligente para garantir que a regularização do imóvel ocorra de forma segura e eficiente, conforme estabelece a Lei nº 14.382/2022.

3. COMPARAÇÃO ENTRE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL: BENEFÍCIOS E LIMITAÇÕES

A adjudicação compulsória é um instrumento utilizado para a transferência de propriedade em casos onde o vendedor se recusa a formalizar a venda do imóvel, mesmo após o comprador ter cumprido todas as suas obrigações contratuais. Com a promulgação da Lei nº 14.382/2022, surgiu a possibilidade de realizar esse procedimento pela via

extrajudicial, em vez de recorrer ao Judiciário. Conforme observado por Fachini (2020), essa inovação visa simplificar e agilizar o processo, reduzindo os custos e o tempo de tramitação.

Uma das principais vantagens da adjudicação extrajudicial é a celeridade do procedimento. Enquanto a via judicial pode levar anos para ser concluída, o processo extrajudicial ocorre em um prazo muito mais curto, geralmente em 30 dias, como destaca Coelho (2012). Isso se deve ao fato de que o procedimento extrajudicial é conduzido diretamente pelos cartórios de notas e registros de imóveis, sem a necessidade de intervenção judicial, o que elimina a sobrecarga de processos no Judiciário e acelera a resolução do caso.

Outro benefício da via extrajudicial é a economia de recursos financeiros. O processo judicial de adjudicação compulsória envolve custos elevados, como honorários advocatícios, custas processuais e, em alguns casos, perícias judiciais. Em contrapartida, a adjudicação extrajudicial requer apenas o pagamento das taxas cartoriais, que são significativamente mais baixas. Segundo Valentini (2015), essa redução nos custos torna o procedimento mais acessível, especialmente para pessoas de baixa renda que desejam regularizar a titularidade de seus imóveis.

Contudo, a adjudicação extrajudicial não está isenta de limitações. Uma das principais restrições é que o procedimento só pode ser utilizado em casos onde todos os requisitos legais são rigorosamente cumpridos, como a quitação total do preço do imóvel e a ausência de litígios envolvendo a propriedade. De acordo com Cardoso, Iocohama e Araújo (2022), se houver qualquer pendência ou contestação judicial relacionada ao imóvel, o procedimento deve ser suspenso, e a parte interessada será obrigada a recorrer ao Judiciário.

A adjudicação judicial, por sua vez, apresenta maior flexibilidade em casos onde há disputas ou questões pendentes. Como explica Diniz e Santiago (2023), no âmbito judicial, o juiz pode analisar e resolver controvérsias, como a existência de dívidas, pendências

contratuais ou problemas relacionados à documentação do imóvel. Essa capacidade de resolução de conflitos faz da via judicial a escolha adequada para casos mais complexos.

No entanto, a via judicial tem o ônus de ser um processo lento e custoso. Como aponta Tartuce (2022), a tramitação de uma ação de adjudicação compulsória judicial pode se arrastar por anos, dependendo da complexidade do caso e da sobrecarga do sistema judiciário. Esse fator pode desestimular compradores que buscam uma solução rápida para a regularização de seus imóveis.

Outro ponto de distinção entre os dois procedimentos é a segurança jurídica. Embora ambos os processos garantam a regularização da titularidade do imóvel, a via judicial oferece uma maior segurança em casos onde há disputas, pois a decisão final é proferida por um juiz, após a análise de todas as provas e documentos apresentados pelas partes. Na via extrajudicial, a decisão fica a cargo do cartório, que, segundo Fischer e Santos (2022), pode não ter a mesma capacidade de julgar questões complexas ou litigiosas.

Por outro lado, a via extrajudicial oferece uma alternativa mais rápida e eficiente para casos simples, onde todas as exigências legais foram cumpridas e não há disputas sobre o imóvel. Como observa Coelho (2012), o principal benefício da adjudicação extrajudicial é sua capacidade de desburocratizar o processo de transferência de propriedade, oferecendo uma solução prática e acessível para a regularização de imóveis.

Portanto, a escolha entre a adjudicação judicial e extrajudicial deve ser feita com base nas circunstâncias de cada caso. Segundo Cardoso, Icohama e Araújo (2022), enquanto a via judicial é mais adequada para casos complexos e litigiosos, a adjudicação extrajudicial é ideal para situações simples, onde não há pendências ou disputas envolvendo o imóvel. Essa distinção é fundamental para garantir que o procedimento escolhido seja o mais eficiente e adequado às necessidades das partes envolvidas.

Além da celeridade e da economia de recursos, a adjudicação extrajudicial também oferece maior comodidade para as partes envolvidas. Como destaca Fischer e Santos (2022),

o processo pode ser conduzido diretamente no cartório, sem a necessidade de comparecimento ao tribunal ou participação em audiências, o que facilita a vida dos compradores e vendedores, especialmente aqueles que residem em localidades distantes ou que têm dificuldade de acesso à Justiça.

Outro aspecto vantajoso da via extrajudicial é a menor formalidade do procedimento. Segundo Coelho (2012), enquanto a via judicial exige o cumprimento de uma série de formalidades processuais, como petições, audiências e produção de provas, o processo extrajudicial é mais simples e direto, focando principalmente na análise documental e na verificação dos requisitos legais. Isso torna o procedimento mais ágil e menos burocrático.

Contudo, a simplicidade do procedimento extrajudicial também pode ser uma desvantagem em casos onde há disputas ou complexidades jurídicas. Como aponta Valentini (2015), em situações onde existem controvérsias sobre a titularidade do imóvel ou onde o contrato de compra e venda apresenta lacunas ou ambiguidades, a via judicial oferece maior segurança, pois o juiz tem o poder de interpretar e decidir sobre essas questões, com base em um conjunto mais amplo de provas e testemunhos.

Outro fator limitante da adjudicação extrajudicial é que ela não pode ser utilizada em todos os tipos de imóveis. De acordo com Cardoso, Icohama e Araújo (2022), o procedimento só é aplicável a imóveis urbanos ou rurais que já estejam registrados no nome do vendedor no cartório de registro de imóveis competente. Nos casos onde o imóvel não possui registro formal, ou onde o vendedor não tem a titularidade regularizada, o comprador terá que recorrer à via judicial ou a outros mecanismos de regularização, como a usucapião.

Por outro lado, a via judicial é mais abrangente e pode ser utilizada em um maior número de situações. Segundo Tartuce (2022), a adjudicação judicial pode ser aplicada tanto a imóveis urbanos quanto rurais, independentemente de sua situação registral. Além disso, o juiz tem a capacidade de resolver questões de direito que possam surgir durante o processo,

como a validade de cláusulas contratuais, a quitação de dívidas e a existência de direitos de terceiros sobre o imóvel.

A acessibilidade do procedimento também varia entre as duas vias. Como observa Campilongo (2014), a adjudicação extrajudicial tende a ser mais acessível financeiramente, uma vez que envolve apenas as taxas cartoriais, que são geralmente mais baixas do que as custas judiciais e honorários advocatícios. No entanto, essa acessibilidade depende do cumprimento estrito dos requisitos legais, o que pode ser um obstáculo para muitos compradores, especialmente aqueles que enfrentam dificuldades para reunir a documentação necessária.

Além disso, a via judicial oferece maior flexibilidade em relação à produção de provas. Segundo Fachini (2020), no âmbito judicial, as partes podem apresentar uma variedade de provas documentais, testemunhais e periciais para fundamentar suas alegações, o que pode ser crucial em casos onde há disputas sobre a quitação do preço ou a titularidade do imóvel. Na via extrajudicial, por outro lado, a análise é limitada à documentação apresentada, sem espaço para a produção de outras provas mais complexas.

Como explica Diniz e Santiago (2023), no âmbito judicial, o juiz pode mediar e resolver disputas entre as partes, inclusive determinando soluções intermediárias, como o parcelamento de dívidas ou a adjudicação parcial do imóvel. Na via extrajudicial, essa capacidade de resolução de conflitos é mais limitada, e o cartório não tem o poder de decidir sobre questões litigiosas.

4. O PAPEL DOS CARTÓRIOS NA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: DESAFIOS E ADAPTAÇÕES

A introdução da adjudicação compulsória extrajudicial pela Lei nº 14.382/2022 trouxe novos desafios e responsabilidades para os cartórios de notas e registros de imóveis

no Brasil. Antes dessa legislação, a adjudicação compulsória era um processo exclusivamente judicial, conduzido pelos tribunais. Com a nova lei, os cartórios passaram a ser os principais responsáveis por conduzir o procedimento de forma rápida e eficiente, o que exigiu uma série de adaptações nos seus processos internos. Segundo Campilongo (2014), os cartórios agora desempenham um papel fundamental na desjudicialização dos conflitos imobiliários, promovendo a regularização de imóveis de forma mais ágil e menos custosa.

Um dos principais desafios enfrentados pelos cartórios é a adequação à nova legislação e aos procedimentos exigidos para a adjudicação compulsória extrajudicial. Como explica Tartuce (2022), os cartórios precisaram treinar seus funcionários e implementar novas rotinas administrativas para lidar com a demanda crescente de processos extrajudiciais. A correta interpretação da lei e a aplicação de seus requisitos de forma padronizada são essenciais para garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias.

A necessidade de garantir a imparcialidade e a transparência no processo de adjudicação. Como observa Diniz e Santiago (2023), os cartórios de notas e registros de imóveis desempenham uma função social relevante, ao atuar como intermediários imparciais na transferência de propriedade. Para cumprir essa função, é fundamental que os cartórios sigam rigorosamente os procedimentos legais e garantam que todas as partes envolvidas tenham seus direitos protegidos.

A demanda crescente por adjudicações extrajudiciais também impôs aos cartórios a necessidade de modernização tecnológica. Segundo Fischer e Santos (2022), muitos cartórios passaram a adotar sistemas digitais para facilitar a análise e o arquivamento de documentos, bem como a comunicação com os interessados no processo. Essa digitalização tem contribuído para aumentar a eficiência e a agilidade no tratamento dos casos, mas também exige investimentos em tecnologia e treinamento especializado.

Contudo, a implementação de sistemas digitais não é isenta de desafios. A segurança da informação é uma preocupação constante, especialmente no que diz respeito ao

armazenamento e à troca de dados sensíveis entre os cartórios e os interessados. Como aponta Valentini (2015), a adoção de medidas de segurança cibernética é essencial para evitar fraudes e garantir a integridade do processo de adjudicação.

Além disso, a nova legislação trouxe uma sobrecarga de trabalho para os cartórios, especialmente nas grandes cidades, onde a demanda por regularização de imóveis é maior. Segundo Fachini (2020), muitos cartórios enfrentaram dificuldades para lidar com o aumento do volume de processos, o que resultou em atrasos e em dificuldades para cumprir os prazos estabelecidos pela lei. Esse problema tem sido mais acentuado em cartórios com infraestrutura limitada, que ainda não se adaptaram plenamente às exigências do procedimento extrajudicial.

A falta de padronização nos procedimentos adotados pelos cartórios também tem sido apontada como um problema. De acordo com Cardoso, Iocohama e Araújo (2022), há uma variação significativa nas práticas adotadas pelos cartórios de diferentes regiões do país, o que pode gerar insegurança jurídica e dificuldades para os interessados no processo de adjudicação compulsória. A uniformização dos procedimentos é um desafio que ainda precisa ser enfrentado pelas autoridades competentes, a fim de garantir que o processo seja conduzido de forma eficiente e justa em todo o território nacional.

Apesar desses desafios, o papel dos cartórios na adjudicação compulsória extrajudicial tem sido essencial para a desjudicialização dos conflitos imobiliários e para a regularização de imóveis. Como conclui Campilongo (2014), os cartórios de notas e registros de imóveis desempenham uma função social de grande relevância ao garantir a segurança e a eficiência nas transações imobiliárias, promovendo o acesso à justiça e a regularização fundiária de forma ágil e menos onerosa para a sociedade.

Além da modernização tecnológica, outro desafio enfrentado pelos cartórios na implementação da adjudicação compulsória extrajudicial é a falta de uniformidade nos procedimentos adotados em diferentes regiões do país. Segundo Valentini (2015), embora a

Lei nº 14.382/2022 estabeleça diretrizes gerais, a aplicação prática da legislação varia de acordo com a interpretação de cada cartório, o que pode gerar insegurança jurídica e atrasos no processo.

A capacitação dos funcionários dos cartórios também se revelou um aspecto crítico para o sucesso do procedimento extrajudicial. Como explica Fischer e Santos (2022), muitos cartórios tiveram que investir em treinamento especializado para que seus funcionários pudessem lidar com as novas demandas trazidas pela adjudicação compulsória extrajudicial. A falta de pessoal qualificado pode resultar em atrasos na análise de documentos e na emissão de certidões, prejudicando a eficiência do processo.

A comunicação entre os cartórios de notas e os cartórios de registro de imóveis. Segundo Fachini (2020), a falta de integração entre esses dois órgãos pode dificultar a tramitação dos processos de adjudicação compulsória, especialmente em casos onde o imóvel está localizado em outra comarca. A implementação de sistemas de comunicação digital entre os cartórios tem sido uma solução para esse problema, mas ainda existem dificuldades logísticas e burocráticas a serem superadas.

A atuação dos cartórios também é fundamental para garantir a segurança jurídica do procedimento extrajudicial. Como destaca Coelho (2012), os cartórios de notas e de registro de imóveis desempenham o papel de intermediários imparciais, responsáveis por verificar a conformidade dos documentos e garantir que o procedimento ocorra de acordo com a lei. A imparcialidade e a transparência são essenciais para evitar fraudes e garantir a proteção dos direitos de ambas as partes.

Além disso, os cartórios enfrentam o desafio de garantir a segurança das transações imobiliárias em um contexto de crescente digitalização. Como observa Valentini (2015), a implementação de sistemas eletrônicos para a tramitação de documentos traz consigo o risco de fraudes e invasões cibernéticas, o que exige investimentos em segurança digital e a adoção de medidas de proteção rigorosas.

A função social dos cartórios também deve ser levada em consideração nesse novo cenário. Segundo Campilongo (2014), os cartórios não são apenas instituições administrativas, mas também desempenham um papel essencial na garantia da segurança jurídica e na promoção da confiança nas transações imobiliárias. Nesse sentido, os cartórios têm a responsabilidade de garantir que o processo de adjudicação compulsória extrajudicial seja conduzido de forma ética e eficiente.

Como explica Diniz e Santiago (2023), muitos compradores e vendedores não têm pleno conhecimento dos requisitos legais e documentais necessários para a adjudicação compulsória extrajudicial. Nesse contexto, os cartórios têm a função de orientar as partes sobre os procedimentos e garantir que todos os documentos sejam apresentados corretamente.

A adaptação dos cartórios à nova legislação também exigiu mudanças nos processos internos de controle e auditoria. Segundo Tartuce (2022), os cartórios precisam manter registros detalhados de todas as transações realizadas, o que inclui a análise documental, a emissão de certidões e a tramitação de processos de adjudicação. Esses registros são essenciais para garantir a rastreabilidade das transações e para evitar irregularidades.

5. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NO BRASIL: DO CÓDIGO CIVIL À LEI Nº 14.382/2022

A adjudicação compulsória tem suas raízes no Código Civil de 1916, que, em seus primórdios, estabelecia a possibilidade de o comprador requerer a transferência judicial de um imóvel em casos de recusa do vendedor em formalizar a escritura de compra e venda. Esse mecanismo judicial visava garantir a proteção dos direitos do comprador, que, muitas vezes, se via desamparado diante de vendedores que não cumpriam suas obrigações contratuais. A principal característica dessa ação judicial era a necessidade de comprovação de que o comprador havia quitado o preço do imóvel e de que o contrato havia sido celebrado

de forma válida e legal. Conforme apontado por Diniz e Santiago (2023), o Código Civil de 1916 já previa a necessidade de regularização de imóveis, mas o processo era extremamente burocrático e demorado.

Com o passar do tempo, a necessidade de modernizar o direito imobiliário brasileiro ficou evidente, principalmente diante do aumento da urbanização e da complexidade das transações imobiliárias. O Novo Código Civil, instituído em 2002, trouxe mudanças significativas, entre elas a manutenção da ação de adjudicação compulsória, mas com novas perspectivas. O artigo 1.418 do Código Civil de 2002 previu a possibilidade de o comprador requerer a adjudicação judicial em caso de recusa do vendedor em outorgar a escritura definitiva. A inovação aqui foi a formalização de um procedimento mais estruturado, que conferia ao comprador maior segurança jurídica na regularização de imóveis, como destaca Coelho (2012).

Ainda assim, o procedimento continuava exclusivamente judicial, o que implicava em altos custos e prazos longos, sobrecarregando o Poder Judiciário e gerando um acúmulo de processos relacionados à regularização de imóveis. Conforme Cardoso, Iocohama e Araújo (2022), a ineficiência desse modelo contribuiu para que muitos compradores permanecessem em situações de irregularidade fundiária por longos períodos, especialmente em áreas urbanas e rurais com grande demanda por regularização.

Nesse contexto, a Lei nº 14.382/2022 surgiu como uma resposta às necessidades de desburocratização e celeridade nos processos de regularização imobiliária. Inspirada por demandas sociais e econômicas, a lei trouxe a possibilidade da adjudicação compulsória extrajudicial, ou seja, realizada diretamente nos cartórios, sem a necessidade de intervenção do Judiciário. Essa inovação buscou reduzir o tempo e os custos envolvidos na regularização de imóveis, transferindo a responsabilidade de verificação documental e de execução do procedimento para os cartórios de notas e de registro de imóveis, conforme explica Tartuce (2022).

A evolução da legislação até a criação da Lei nº 14.382/2022 reflete uma transformação no entendimento do direito de propriedade e na função social dos cartórios. Conforme Fischer e Santos (2022), a adjudicação compulsória extrajudicial representa uma tentativa de conferir maior eficiência ao processo de regularização de imóveis, eliminando etapas processuais que, na via judicial, poderiam se estender por anos. Ao permitir que os cartórios realizem o procedimento de forma administrativa, a lei promove uma maior acessibilidade à regularização fundiária.

Marco legislativo importante que contribuiu para a consolidação da adjudicação compulsória extrajudicial foi a Lei nº 13.465/2017, que regulamentou o processo de usucapião extrajudicial. A regulamentação desse processo extrajudicial serviu como base para a ampliação da desjudicialização no âmbito do direito imobiliário, como explica Fachini (2020). A experiência bem-sucedida com a usucapião extrajudicial reforçou a confiança no modelo de regularização via cartórios, influenciando diretamente a elaboração da Lei nº 14.382/2022.

A Lei nº 14.382/2022 também introduziu o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), que visa modernizar e integrar os registros públicos no Brasil. A implementação do SERP foi uma resposta à necessidade de digitalizar e agilizar os procedimentos cartoriais, permitindo que os atos de adjudicação compulsória extrajudicial pudessem ser realizados de forma eletrônica. Segundo Tartuce e Oliveira (2023), a adoção do SERP representa um avanço significativo na modernização dos cartórios e na eficiência do processo de regularização fundiária.

Além disso, a Lei nº 14.382/2022 foi resultado de um esforço legislativo para reduzir a sobrecarga do Poder Judiciário, que há anos lida com muitos processos relacionados à regularização de imóveis. Conforme destaca Campilongo (2014), a desjudicialização é uma tendência global em diversos setores, e o direito imobiliário não poderia ficar de fora dessa modernização. A transferência de responsabilidades para os cartórios de notas e registros,

além de desafogar o Judiciário, promove maior eficiência e rapidez na resolução de conflitos imobiliários.

Outro aspecto importante da evolução legislativa da adjudicação compulsória é o reconhecimento da função social da propriedade, que tem sido reforçada em diversas legislações e decisões judiciais nos últimos anos. A função social da propriedade é um princípio constitucional que orienta a utilização dos imóveis em prol do bem-estar social, garantindo que eles cumpram sua finalidade econômica e social. Segundo Diniz e Santiago (2023), a adjudicação compulsória, tanto judicial quanto extrajudicial, visa justamente assegurar que os imóveis sejam utilizados de forma regular e produtiva, em consonância com esse princípio.

Com a Lei nº 14.382/2022, o Brasil segue a tendência internacional de promover a desjudicialização e a eficiência nos processos de regularização fundiária. Em diversos países, como Portugal e Espanha, procedimentos semelhantes já são realizados de forma administrativa há décadas, com resultados positivos. A experiência internacional demonstrou que a desjudicialização não compromete a segurança jurídica, desde que o procedimento seja devidamente regulamentado e supervisionado, como explica Valentini (2015).

Portanto, a evolução legislativa da adjudicação compulsória no Brasil reflete uma mudança significativa na forma como o direito de propriedade é tratado. A introdução da adjudicação compulsória extrajudicial pela Lei nº 14.382/2022 representa um avanço importante para a regularização de imóveis e a desburocratização do sistema jurídico brasileiro. Conforme conclui Coelho (2012), o sucesso dessa inovação dependerá da atuação eficiente dos cartórios e da conscientização dos compradores e vendedores sobre a importância de cumprir rigorosamente os requisitos legais.

6. ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA E INTERNACIONAL SOBRE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

A legislação brasileira sobre adjudicação compulsória passou por significativas mudanças com a promulgação da Lei nº 14.382/2022, que permitiu a realização do procedimento pela via extrajudicial. No entanto, essa não é uma exclusividade do Brasil. Diversos países ao redor do mundo adotam mecanismos semelhantes para a regularização de imóveis, cada um com suas particularidades e desafios. Essa análise comparativa busca explorar as semelhanças e diferenças entre a legislação brasileira e a de outros países, como Portugal, Espanha e Estados Unidos, destacando as práticas mais eficientes e os principais obstáculos enfrentados.

Em Portugal, por exemplo, o processo de adjudicação compulsória também pode ser realizado de forma administrativa, através dos notários e conservatórias. A grande diferença em relação ao Brasil é que, em Portugal, o sistema de registro de imóveis é centralizado e totalmente digitalizado, o que facilita a consulta de informações e a tramitação dos processos de regularização. Segundo Valentini (2015), essa centralização do sistema de registros contribui para a celeridade dos procedimentos, uma vez que todos os atos relacionados à propriedade de imóveis podem ser realizados de forma eletrônica, sem a necessidade de deslocamento entre diferentes órgãos.

Na Espanha, a adjudicação compulsória também pode ser feita por meio de um processo administrativo, conduzido pelos notários e registradores. Assim como no Brasil, o processo espanhol exige a comprovação de que o comprador cumpriu todas as suas obrigações contratuais, mas a grande diferença é que a legislação espanhola permite que o procedimento seja iniciado até mesmo antes de o prazo para a entrega do imóvel expirar, se houver sinais claros de que o vendedor não cumprirá o contrato. Segundo Diniz e Santiago (2023), essa flexibilidade do sistema espanhol visa garantir maior proteção ao comprador e evitar que ele tenha que esperar por longos períodos para regularizar o imóvel.

Nos Estados Unidos, a regularização de imóveis pode variar significativamente de estado para estado, mas muitos estados adotam procedimentos administrativos para a resolução de disputas imobiliárias. Nos casos em que o vendedor se recusa a transferir a propriedade, o comprador pode recorrer ao processo conhecido como "specific performance," que é semelhante à adjudicação compulsória, mas pode ser conduzido por uma agência administrativa em vez de ser tratado exclusivamente pelo Judiciário. Conforme Fischer e Santos (2022), essa abordagem administrativa tem se mostrado eficaz em estados com alta demanda por regularização de imóveis, como Califórnia e Flórida.

Um dos principais desafios enfrentados pelo Brasil, em comparação com outros países, é a fragmentação do sistema de registros públicos. Enquanto países como Portugal e Espanha possuem sistemas centralizados, o Brasil ainda enfrenta dificuldades com a integração dos cartórios e com a padronização dos procedimentos. A criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), introduzido pela Lei nº 14.382/2022, é uma tentativa de resolver esse problema, mas sua implementação plena ainda está em andamento. Como aponta Tartuce e Oliveira (2023), a centralização e digitalização dos registros públicos são essenciais para que o Brasil alcance o nível de eficiência observado em países como Portugal.

Outro ponto de comparação importante é o custo do procedimento. Em muitos países europeus, os custos administrativos para a regularização de imóveis são relativamente baixos, o que facilita o acesso à justiça e a regularização fundiária. No Brasil, embora a adjudicação compulsória extrajudicial seja mais econômica do que a via judicial, os custos cartoriais ainda podem ser proibitivos para pessoas de baixa renda. Segundo Cardoso, Iocohama e Araújo (2022), esse é um desafio que precisa ser enfrentado para que o procedimento seja verdadeiramente acessível a toda a população, especialmente em áreas onde a informalidade fundiária é mais comum.

A segurança jurídica também é um ponto de destaque nas comparações internacionais. Em países como Espanha e Portugal, a atuação dos notários é considerada essencial para garantir a segurança das transações imobiliárias, uma vez que eles têm a função de verificar a conformidade dos documentos e de assegurar que o procedimento esteja de acordo com a lei. No Brasil, essa responsabilidade também recai sobre os cartórios de notas e de registro de imóveis, mas, conforme Fischer e Santos (2022), a falta de padronização e a sobrecarga de trabalho podem comprometer a eficiência e a segurança do processo.

Em relação à rapidez do procedimento, a adjudicação compulsória extrajudicial no Brasil ainda enfrenta desafios. Embora a lei estabeleça um prazo de 30 dias para a conclusão do processo, a sobrecarga dos cartórios e a falta de infraestrutura adequada podem resultar em atrasos. Em comparação, países como Portugal e Espanha, que já adotaram a digitalização completa de seus sistemas de registro, conseguem concluir o processo de regularização de imóveis em prazos muito menores. Como aponta Tartuce (2022), a modernização tecnológica dos cartórios brasileiros será crucial para alcançar o nível de eficiência observado nesses países.

Outro ponto de comparação relevante é a flexibilidade legislativa em relação à documentação exigida para a adjudicação compulsória. No Brasil, a Lei nº 14.382/2022 estabelece uma série de documentos obrigatórios que devem ser apresentados para que o processo seja iniciado. Em países como os Estados Unidos, o processo pode ser mais flexível, permitindo que o comprador apresente uma gama maior de provas, como declarações de testemunhas ou comunicações eletrônicas que comprovem a intenção do vendedor de transferir o imóvel. Essa flexibilidade pode ser vantajosa em situações onde a documentação formal está incompleta ou foi perdida, conforme explica Fischer e Santos (2022).

Por fim, uma análise comparativa entre o Brasil e outros países revela que a adjudicação compulsória extrajudicial é uma tendência global, mas sua implementação varia

de acordo com as necessidades e desafios de cada país. Enquanto o Brasil ainda enfrenta obstáculos como a fragmentação dos registros públicos e os altos custos cartoriais, países como Portugal e Espanha já alcançaram um alto nível de eficiência e acessibilidade em seus procedimentos de regularização imobiliária. Conforme conclui Cardoso, Iocohama e Araújo (2022), o sucesso da adjudicação compulsória extrajudicial no Brasil dependerá da capacidade do país de superar esses desafios e de modernizar seu sistema de registros públicos.

CONCLUSÃO

As análises realizadas ao longo deste estudo demonstram que a adjudicação compulsória extrajudicial, introduzida pela Lei nº 14.382/2022, representa um avanço significativo no direito imobiliário brasileiro. Ao possibilitar a regularização de imóveis de forma mais ágil e menos onerosa, essa inovação legislativa contribui para a desjudicialização de conflitos e para a eficiência dos cartórios de notas e registros de imóveis. No entanto, para que essa medida seja plenamente eficaz, é fundamental que haja uma padronização dos procedimentos e uma modernização dos sistemas cartoriais, especialmente com a implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP).

Comparações com outras legislações internacionais, como as de Portugal, Espanha e Estados Unidos, evidenciam que a desjudicialização dos procedimentos imobiliários é uma tendência global, e o Brasil segue essa direção de maneira positiva. No entanto, ainda existem desafios a serem enfrentados, como a alta fragmentação dos sistemas de registro de imóveis e os custos cartoriais elevados, que podem dificultar o acesso à regularização de imóveis por parte de populações de baixa renda. A experiência de outros países demonstra que a centralização e digitalização dos registros são essenciais para alcançar maior eficiência e acessibilidade.

Em conclusão, o sucesso da adjudicação compulsória extrajudicial no Brasil dependerá da implementação plena das inovações tecnológicas e da capacitação adequada dos cartórios para lidar com as demandas crescentes. A evolução legislativa é um passo importante, mas o aperfeiçoamento do sistema de registros e a redução de custos são fatores críticos para garantir que a regularização imobiliária se torne mais inclusiva e eficiente para toda a população.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Licitações e contratos**: orientações e jurisprudência do TCU. 4. ed. rev., atual. e ampl. Brasília: TCU. Secretaria-Geral da Presidência: Senado Federal, Secretaria Especial de Editoração e Publicações, 2010.

CAMPILONGO, Celso F. **Função social do notariado**: eficiência, confiança e imparcialidade, 1ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014. E-Book.

CARDOSO, Kelly; IOCOHAMA, Celso Hiroshi; ARAÚJO, Fabio Caldas. **Acesso à justiça pelos meios extrajudiciais de regularização de propriedade**: usucapião e adjudicação. Revista Cidadania e Acesso à Justiça, XXIX Congresso Nacional, v. 8, n. 2, p. 22 – 40, Jul/Dez., 2022. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/acessoajustica>. Acesso em: 18 out. 2024.

CÂMARA, Helder Moroni. Adjudicação. **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**, São Paulo, 1 de junho de 2018. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/174/edicao1/adjudicacao>. Acesso em: 18 out. 2024.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas. vol. 4. 4. ed. São Paulo, Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria H.; SANTIAGO, Mariana R. **Função social e solidária da posse**. São Paulo: Saraiva, 2023. E-Book.

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

REVISTA DE CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO BRASILEIRO - RECONTO

DISPONÍVEL EM: [HTTPS://REVISTARECONTO.COM.BR/INDEX.PHP/RECONTO/INDEX](https://revistareconto.com.br/index.php/reconto/index)

ISSN 2595-9840 – Vol. 6, N2, 2023

FACHINI, Tiago. **Adjudicação no Novo CPC**: regras gerais e o que mudou. IBDFAM – Instituto Brasileiro de Direito de Família, [S. l.], 17 de abril de 2020. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1418/Adjudica%C3%A7%C3%A3o+no+Novo+CPC:+regras+gerais+e+o+que+mudou>. Acesso em: 18 out. 2024.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Curso de Direito Civil**: reais. 13 ed. rev., amp. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017.

FIALHO, Leandro. **Qual a diferença entre a Adjudicação Compulsória e a Usucapião**. JusBrasil, [S. l.], 24 de maio de 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/qual-a-diferenca-entre-a-adjudicacao-compulsoria-e-ausucapiao/1670197874>. Acesso em: 18 out. 2024.

FISCHER, José Flávio Bueno; SANTOS, Carolina Edith Masmann dos. **A adjudicação compulsória extrajudicial e a importância da ata notarial**. Migalhas, [S. l.], 21 de dezembro de 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-eregistrais/378963/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-a>. Acesso em: 18 out. 2024.

SMITH, Robert Chester. **Robert Smith e o Brasil**: arquitetura e urbanismo. Nestor Goulart Reis Filho (org.). Brasília, DF: Iphan, 2012.

SOARES, Alexandre Lima. **Único herdeiro, a adjudicação no direito sucessório**. JusBrasil, [S. l.], 22 de março de 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/unicoherdeiro-a-adjudicacao-no-direito-sucessorio/1425767163>. Acesso em: 18 out. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. E-Book. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

TARTUCE, Flávio; OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. **“Derrubada de vetos” à Lei n. 14.382/2022 (Lei do SERP)**: patrimônio de afetação e adjudicação compulsória extrajudicial no caso de promessa de compra e venda. GenJurídico, [S. l.], 9 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://blog.grupogen.com.br/juridico/postagens/advocacia/derrubada-devetos-a-lei-do-serp/>. Acesso em: 18 out. 2024.

TEIXEIRA, Michel Gonçalves. **Requisitos essenciais para validade dos contratos particulares**. Lexly, [S. l.], 2022. Disponível em: <https://lexly.com.br/blog/direito->

civil/requisitosessenciais-para-validade-dos-contratos-particulares. Acesso em: 18 out. 2024.

TERRA, Mateus. **Ação de adjudicação compulsória**: o que é e como funciona. Portal Aurum, [S. l.], 12 de maio de 2023. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/adjudicacaocompulsoria/#:~:text=A%20a%C3%A7%C3%A3o%20de%20adjudica%C3%A7%C3%A3o%20%C3%A9%20cab%C3%ADvel%20quando%20algu%C3%A9m%20tem,vendedor%20a%20cumprir%20o%20acordo>. Acesso em: 18 out. 2024.

TUBARÃO. Santa Catarina. **Lei Complementar nº 159, de 21 de julho de 2017**. Altera Código Tributário Municipal - Lei Complementar nº 1, de 27 de dezembro de 2002- no tocante ao Imposto Sobre Serviços. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/t/tubarao/lei-complementar/2017/15/159/lei-complementarn-159-2017-altera-codigo-tributario-municipal-lei-complementar-n-1-de-27-de-dezembro-de2002-no-tocante-ao-imposto-sobre-servicos>. Acesso em: 18 out. 2024.

VALENTINI, Guilherme. **Contrato de Compra e Venda; Disciplina Jurídica e Aspectos Pontuais**. JusBrasil, [S. l.], 20 de maio de 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/contrato-de-compra-e-venda-disciplina-juridica-espectos-pontuais/189566350>. Acesso em: 18 out. 2024.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil** - Vol. 1 - Parte Geral. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2016.