

A (IN)EFICÁCIA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO FRENTE A AUSÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA

THE (IN)EFFECTIVENESS OF THE ADJUDICATION ACTION IN THE ABSENCE OF PUBLIC WRITING

Larissa Lorrany Silva de Araújo¹ e TÁCILA Mikelle Borge Lopes²

Graduandas do curso de bacharel em direito.

Marcelo Batista de Souza

Mestre em Direito

Resumo:

A presente pesquisa tem o intuito de analisar os aspectos da Ação de Adjudicação Compulsória, em face da Escritura Pública, quando se trata de imóveis sem registro. É importante o estudo do tema no contexto atual, pois mesmo que o comprador obtenha uma sentença favorável, a falta de registro prévio inviabiliza a transferência formal da propriedade no sistema registral. A adjudicação compulsória, nesse contexto, requer que se estabeleça previamente a regularidade registral do imóvel, o que pode implicar na necessidade de ações judiciais adicionais, como usucapião, para regularizar a situação antes da adjudicação, a pesquisa bibliográfica tende a compreender de maneira clara os institutos no direito brasileiro, onde a escritura pública, sem o devido registro, é insuficiente para conferir propriedade de imóvel, destacando-se a importância do registro imobiliário como elemento essencial para a eficácia jurídica das transações imobiliárias. Logo, o objetivo geral é examinar o objetivo da Ação e como ela se aplica na prática.

Palavras-chave: Registro Público; Imóvel; Ação de Adjudicação Compulsória, Contratos.

Abstract:

This research aims to analyze the aspects of the Compulsory Adjudication Action, in view of the Public Deed, when it comes to unregistered properties. It is important to study the topic in the current context, because even if the buyer obtains a favorable sentence, the lack of prior registration makes the formal transfer of property in the registry system unfeasible. Compulsory adjudication, in this context, requires that the property's registration regularity be previously established, which may imply the need for additional legal actions, such as adverse possession, to regularize the situation before adjudication. Bibliographical research tends to clearly understand the institutes in Brazilian law, where public deeds, without due registration, are insufficient to confer property ownership, highlighting the importance of real estate registration as an essential element for the legal effectiveness of real estate transactions. Therefore, the general objective is to examine the objective of the Action and how it is applied in practice.

Keywords: Public Registry; Immobile; Compulsory Adjudication Action; Contracts.

Introdução

O objetivo da presente pesquisa é abordar a eficácia ou não da ação de adjudicação compulsória para consolidar a propriedade de imóveis que não possuem escritura pública, ou que por outros motivos não possam ser escriturados em nome do comprador. Por mais que as partes hajam com boa-fé em uma relação contratual, podem existir algumas situações em que o contrato não venha ser cumprido como deveria.

Inicialmente, iremos abordar situações em que o comprador pode vir a enfrentar diante da negociação realizada, sendo possivelmente solucionado através da Ação de Adjudicação Compulsória, como meio de reconhecimento do direito proprietário sobre o bem tratado na negociação, conforme preceitua o artigo 5º, incisos XXII e XXIII da CF/88. Assim, abordaremos a documentação envolvida nesse trâmite de transferência imobiliária, e também mostraremos qual a importância do registro imobiliário brasileiro para a manutenção da segurança jurídica no exercício do direito de propriedade de imóveis.

Neste liame, o Registro Imobiliário é amparado pela Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, ao qual trata especificamente no item “IV” sobre registro de imóveis. Sendo classificada a etapa final da negociação feita, que é quando o comprador finalmente conclui o registro da propriedade em seu próprio nome, sendo feito o registro através de escritura pública ou título de adjudicação compulsória do bem, o qual se faz necessário em alguns casos.

O imóvel devidamente registrado, reveste a negociação entre as partes, evitando, ou pelo menos, diminuindo a realização de negócios fraudulentos, como possíveis prejuízos financeiros a todos.

Assim, como as partes que ao firmarem um simples contrato preliminar entre si, tem suas devidas responsabilidades civil perante o contrato, o notário também tem responsabilidade civil no exercício de sua função dentro de ofício de registro de imóveis para efetivação do registro imobiliário.

Portanto, como o cartório de registro imobiliário sempre está em busca constante de melhorias, com o objetivo de garantir a segurança jurídica das partes, o Estado tem a importante missão de garantir o cumprimento da legalidade nas relações de qualquer natureza, entre as partes seja de natureza jurídica ou física.

É importante analisar, o poder que o Registro Imobiliário, tem para garantir a segurança do exercício do direito de propriedade imobiliária. Sendo o Estado o fornecedor desta segurança jurídica, fornecendo a sociedade de institutos e dispositivos legais que se transforma em instrumentos e meios de garantias de exercícios e proteção de direitos reais como a Lei.

Assim, o presente trabalho será dividido em quatro capítulos, onde primeiro analisaremos o conceito e principais atribuições do registro imobiliário, logo em seguida a função da escritura pública de compra e venda, depois, o conceito de contratos e pôr fim a (in)eficácia da ação de adjudicação compulsória frente à ausência de escritura de publica.

O método de abordagem utilizado para elaboração do trabalho monográfico de conclusão de curso foi o dedutivo. Quanto ao procedimento, foi o bibliográfico direto e indireto, com embasamento em livros, artigos condizentes com a temática e sites. A forma de abordagem qualitativa com estudo alicerçado na internet, leis, jurisprudências pertinentes à temática do trabalho. Tendo como pergunta de pesquisa: **A Ação de Adjudicação compulsória é eficaz para consolidar a propriedade de imóvel que não possui escritura pública?**

Por fim, de maneira complementar foi usado o método histórico, no qual propiciou uma abordagem evolutiva do instituto a (in)eficácia da escritura pública em relação a ação de adjudicação compulsória no caso de reconhecimento de propriedade.

1. REGISTRO IMOBILIÁRIO

O registro imobiliário é um tema central na garantia de segurança jurídica das transações envolvendo imóveis. O registro imobiliário é o sistema de inscrição de atos relacionados a imóveis em registros públicos destinados a esse fim, proporcionando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos. No Brasil, a legislação que rege o registro de imóveis é principalmente o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). As citadas leis estabelecem os princípios e as regras sobre como devem ser feitos os registros, as averbações e as matrículas de imóveis. A lei 6.015/73 em seu art. 1º, diz que o Registro Público tem como objetivo garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, eles podem ser promovidos por pessoas físicas ou jurídicas.

A autenticidade garantida pelo registro é a presunção relativa de veracidade, já a segurança significa que está ausente de risco, como por exemplo quando um comprador de um imóvel registra um bem em seu nome, ele tem a segurança de que perante o estado e a sociedade, o proprietário será ele, desse modo, a eficácia é garantida pela autenticidade e pela segurança, e produz o efeito de publicizar o ato jurídico e garantir a boa-fé de cada um que estiver envolvido.

De acordo com a Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) do Brasil, em seu art. 1^o, dispõe que, os atos normativos que estão dentro da lei de registro público são: registro civil de pessoas naturais, registro civil de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos e o registro de imóveis.

Quando se adquire um imóvel o registro do mesmo é um item muito importante para que esse imóvel seja seu perante a lei, nos termos do Código Civil em art. 1.245².

A lei de registro imobiliário abrange alguns princípios, que são: o princípio da publicidade, o princípio da especialidade, o princípio da continuidade e o princípio da legalidade.

O princípio da publicidade é um dos fundamentos mais importantes do sistema de registro imobiliário, discorre Silvio de Salvo Venosa, em seu livro de Direito Civil. Este princípio garante que todos os atos e negócios jurídicos relativos a imóveis sejam de conhecimento público, proporcionando transparência e segurança jurídica, este princípio assegura que os registros e averbações realizados nos livros de registro de imóveis sejam acessíveis ao público. Isso significa que qualquer pessoa pode consultar os registros para verificar a situação jurídica de um imóvel, como sua titularidade, ônus e restrições, o objetivo deste princípio é a transparência, segurança jurídica e a confiança, a transparência é para facilitar o acesso à informação sobre a situação jurídica dos imóveis, a segurança jurídica para proteger terceiros de boa-fé que realizam negócios jurídicos com base nas informações registradas, e a confiança para fomentar a confiança no mercado imobiliário ao assegurar que os dados registrados são precisos e atualizados, assim, qualquer pessoa pode solicitar uma certidão no cartório de registro de imóveis para obter informações detalhadas sobre um imóvel. Essa certidão pode incluir a matrícula do imóvel, histórico de transações, proprietários anteriores, e eventuais ônus e gravames.

O princípio da publicidade é um dos fundamentos mais importantes do sistema de registro imobiliário. A publicidade registral tem como finalidade principal tornar públicos os direitos registrados, proporcionando segurança jurídica e proteção aos terceiros de boa-fé. (Venosa, 2022)

¹ Art. 1º Os serviços concernentes ao registro civil de pessoas naturais, ao registro civil de pessoas jurídicas, ao registro de títulos e documentos e ao registro de imóveis serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, nos termos desta Lei."

² "Art. 1.245 Código Civil. se transfere entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."

O Exemplar de Venosa (2022), dispõe em seu livro de Direito Civil, que dentro do princípio da publicidade tem a publicidade material e a formal, a material refere-se à eficácia dos atos registrados contra terceiros. Uma vez registrado, o ato jurídico é oponível a qualquer pessoa, independentemente de seu conhecimento efetivo, já a formal refere-se ao direito de qualquer pessoa consultar os registros e obter informações sobre a situação jurídica dos imóveis. A ausência de publicidade pode levar à insegurança jurídica, uma vez que terceiros não teriam acesso às informações essenciais sobre a situação jurídica dos imóveis. Isso pode resultar em conflitos de propriedade, fraudes e dificuldades na comprovação de direitos.

De acordo com Gonçalves (2023), que discorre em seu livro de Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais, o princípio da especialidade estabelece que todos os atos de registro devem especificar com clareza o imóvel e os sujeitos envolvidos, ou seja, a descrição do imóvel e a identificação dos proprietários e demais titulares de direitos devem ser precisas e detalhadas.

Dentro deste princípio, está a especialidade objetiva e a subjetiva, a especialidade objetiva diz respeito à descrição detalhada e precisa do imóvel. Inclui a localização, área, confrontações (limites com outros imóveis), características físicas e quaisquer outras informações necessárias para distinguir o imóvel de outros, já a subjetiva refere-se à necessidade de identificar corretamente as partes envolvidas (proprietários, compradores, credores etc). Devem ser fornecidos dados completos, como nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número de documentos de identidade, CPF ou CNPJ, entre outros. (Venosa, 2022)

A precisão na descrição dos imóveis e na identificação dos proprietários e demais interessados evita litígios e fraudes, proporcionando segurança jurídica aos negócios imobiliários. Esse princípio é essencial para a validade e eficácia dos registros públicos e para a confiança nos negócios imobiliários. Sua observância é garantida por normativas do direito registral, especialmente pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e pelo Código Civil Brasileiro.

2. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

A escritura pública de compra e venda é uma espécie de documento celebrado em Cartório, ao qual tem como finalidade informar ao registro imobiliário que a titularidade de um imóvel foi transferida para outra pessoa na qualidade de comprador, tal documento contém fé

pública, dada através do tabelião de notas, tornando o documento confiável, contendo legitimidade e autenticidade.

Assim, Castro (1964), indaga a quem, senão ao tabelião, como agente do poder público que deve lavrar os contratos de acordo com determinadas prescrições legais, atribuir essa função de indagar da capacidade das partes e da possibilidade legal na lavratura dos atos ou contratos que lhe são confiados.

Para que o tabelião de notas exerça as suas funções a contento geral, como agente ou representante dos poderes públicos, mister se torna seja ele desinteressado conselheiro das partes, conhecedor das leis fiscais e dos princípios gerais do direito, para que, dos seus atos, não resultem consideráveis prejuízos às pessoas neles interessadas, por serem nulos ou anuláveis, que por incompletos ou falhos, quer por obscuros, ambíguos ou omissos.

Segundo Gagliano (2019), destaca que, no âmbito das relações dos negócios jurídicos, que, somente o registro do título tem o condão de operar a transferência do domínio. Isso porque, no Direito Brasileiro, exige-se, além do “título”, uma “solenidade”, o registro, no caso dos bens imóveis.

Ou seja, que a escritura pública de compra e venda do imóvel não faz o comprador proprietário do imóvel adquirido, portanto, se faz necessário levar a escritura pública ao Cartório de Registro de Imóveis, para requerer seu registro na matrícula do imóvel, informando o novo proprietário do referente imóvel.

A lavratura da escritura pública é um processo que vai cominar com o registro de imóveis, a lavratura da escritura faz parte de todo o processo de compra e venda de um imóvel, ou seja, ela é um “contrato”, é onde se formaliza as vontades das partes envolvidas. Dentro da escritura, obrigatoriamente tem que ser levada para registro, pois somente com o registro vai se haver uma presunção legal de publicidade, ou seja, a legislação presume que todas as pessoas residentes no país têm conhecimento de que aquele imóvel é daquela pessoa, e portanto, ninguém poderia alegar o contrário.

Para lavratura de uma escritura de compra e venda de imóvel urbano ou rural, são extraídas certidões que comprovem o estado do imóvel e situação econômica do vendedor, justamente para verificar se o vendedor ou vendedores possuem protesto, ações cíveis, ações trabalhistas, ações fiscais, ações junto a justiça federal ou eventualmente algum débito, por exemplo, débito

condomínial com relação ao imóvel, IPTU, ou algum tipo de oneração que possa ter o imóvel como uma penhora (FIÚZA, 2021).

Referente ao bem, os documentos necessários é a certidão da matrícula do imóvel, certidão de comprovação de débitos condominiais quando houver condomínio, a certidão de débitos junto à municipalidade, e eventual ônus que pesa sobre o imóvel, deve-se verificar a certidão de matrícula. Relacionado ao vendedor, são extraídas as certidões para verificar se existem ações cíveis, ações trabalhistas, ações penais, ações junto a justiça do trabalho, ações débitos trabalhistas, e consultas junto à central de indisponibilidade. Tudo para que esse negócio no futuro não tenha nenhum tipo de problema, ou seja, que amanhã ou depois, alguém possa alegar que desconhecia determinado fato e tal fato gerar prejuízos para qualquer uma das partes. Porém, é possível que o comprador, conhecendo a situação do vendedor, dispense a maioria dessas certidões. (FARIAS, 2020)

Muitas pessoas acham que essas questões é apenas burocracia dos Cartórios, mas não. Isso tudo é o que a lei exige, conforme previsto no art. 108³ do Código Civil.

Entretanto, caso o imóvel seja inferior a 30 (trinta) salários mínimos fica dispensado a escritura pública.

De acordo com Souza (2017) ao lecionar acerca do tema apresentando que os negócios imobiliários, em regra, devem ser celebrados por escritura pública, cumprindo a exigência do Código Civil Brasileiro sobre a validade dos negócios feitos com valor superior a trinta vezes o salário mínimo vigente. Contudo, isso não quer dizer, que não possam as partes optarem pelo instrumento público, ainda que o valor da transferência não ultrapasse o disposto mencionado, podem optar pela forma mais solene, que faz prova plena e goza de fé pública. A segurança jurídica que decorre da prática do ato pelo tabelião deve ser considerada pelas partes quando necessitam celebrar contratos, ainda que não essencial seja, podem assim optarem pelo instrumento público.

A escritura pública poderá ser feita em qualquer cartório de notas, não necessariamente no mesmo estado, ou município em que o imóvel se encontra. Poderá ser lavrada a escritura em qualquer estado do Brasil, mas obrigatoriamente o registro público que é a parte subsequente, só poderá ser feito no registro de imóveis da circunscrição competente pelo imóvel transacionado.

³ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

É importante saber quando se vai realizar uma escritura pública de comprar e venda do imóvel, que a pessoa terá três despesas, a primeira com a escritura, a segunda com o imposto municipal, que no caso da compra e venda é chamado de ITBI (Imposto sobre a transmissão de bens imóveis), a terceira despesa seria o registro da escritura ou do contrato particular se você fez no banco, por exemplo, quando o imóvel foi adquirido por meio de financiamento bancário.

A primeira despesa, será feito em um cartório de notas, o qual é um valor tabelado para todos os cartórios do Estado, lembrando que o valor pode ser diferente de Estado para Estado. Esses valores podem ser estabelecidos com base em faixas de preço que também são legalmente estabelecidos, por exemplo, uma escritura de um imóvel que está entre o valor de R\$ 122.000,01 e R\$ 209.000,00, escritura irá ser aplicado o mesmo preço, conforme a tabela de emolumentos cartorários do Distrito Federal sob a Lei 14.756/2023.

Porém, não existe valores fixos de escritura pública, essa questão dependerá do valor venal da municipalidade ou o valor do negócio, sempre o valor maior, por exemplo, no Distrito Federal, o responsável por essa devida avaliação é a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal – SEFAZ/DF.

A segunda despesa é o Imposto sobre a transmissão de bens imóveis, mas conhecido como ITBI, sendo no Distrito Federal uma alíquota de 3% (três por cento), sempre como base de cálculo sobre o valor do negócio, ou o valor avaliado pela competência municipal previsto no inciso I do art. 156⁴ da Constituição Federal.

A terceira e última despesa, que é sobre o registro da escritura, também trabalha com uma tabela previamente estabelecida para todos os cartórios do Estado, que é sobre o valor venal ou valor do negócio, o que for maior, o comprador obtém o valor do registro da escritura.

Através do E-notariado, com essa novidade entre os cartórios de notas, que buscam uma adequação ao desenvolvimento eletrônico, na qual era uma plataforma regulamentada pelo Provimento nº 100/2020 do CNJ o qual foi incorporado ao Provimento nº 149/2023 do CNJ, que possibilita a realização de atos notariais de forma remota com os mesmos efeitos de atos presenciais, dando a opção de lavrar escrituras por meio de videoconferência. É necessário que as partes tenham o e-CPF, que seria o certificado digital, que se adquire por meio de um cadastro podendo ser feito pelo próprio site do E-notariado, logo a própria plataforma irá direcionar o usuário para um cartório competente para poder finalizar o cadastro através de uma videoconferência, ou podendo realizar o cadastro pessoalmente no Cartório, ambas opções

⁴ Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
I - propriedade predial e territorial urbana;

podem ser feita desde que seja maior de idade, e tenha capacidade jurídica ou lucidez do usuário para realizar a prática dos atos de vida civil. Que pode estar sendo verificada e analisado através da aferição do indivíduo em saber o que ele está fazendo ou não, ou que ele deseja realizar, a forma como ele se expressa mediante o serviço solicitado. Chamamos isso de capacidade civil, para os que não a possuem, a lei civil os denomina de incapazes.

Para o estudo de Diniz aborda que:

A incapacidade é a restrição legal ao exercício dos atos da vida civil, devendo ser sempre encarada estritamente, considerando-se o princípio de que “a capacidade é a regra e a incapacidade a exceção”.

[...]

O instituto da incapacidade visa proteger os que são portadores de uma doença jurídica apreciável, graduando a forma de proteção que para os absolutamente incapazes (CC, art. 3º) assume a feição de representação, uma vez que estão completamente privados de agir juridicamente, e para os relativamente incapazes (CC, art. 4º) o aspecto de assistência, já que têm o poder de atuar na vida civil, desde que autorizados. (DINIZ, 2020)

Logo, o E-notariado é uma plataforma digital, desenvolvida pelo Colégio Notarial do Brasil em conjunto com o CNJ, que é o conselho que rege de todos os tabelionatos de cartórios do Brasil, e tem como objetivo viabilizar a prática de atos notariais, ou seja, atos que poderiam ser praticados em cartórios, de forma 100% eletrônica. Por exemplo, o ato de escritura é lido remotamente por videoconferência pelo escrevente autorizado pelo tabelião de notas, para as partes, sendo esse arquivo digital gravado e armazenado na serventia, e a assinatura das partes é feita digitalmente no documento, mencionado esse fato na própria escritura.

3. DA CELEBRAÇÃO DOS CONTRATOS

O contrato e a convenção no Direito Romano eram distinguidos, isto é, para eles o contrato e o acordo eram espécies.

A primeira codificação contemporânea foi o Código de Napoleão, logo após a revolução de 1789, a lei designou os contratos como mero meio de aquisição de propriedade, o acordo representava para as classes burguesas e para as classes proprietárias, uma garantia de suas vontades, a transferência de propriedade dependia da vontade de ambas as partes. (Souza, 2004).

Muito tempo depois, foi publicado o Código Civil Alemão, neste código já se considerava que os contratos eram espécies de negócios jurídicos, que se iguala com o atual Código Civil Brasileiro, ou seja, o contrato por si só, não transfere a propriedade.

Para Roggiero (1983) afirma que nos dias de hoje, tudo se modificou no direito moderno, pois qualquer acordo entre duas ou mais partes, que tenha como objeto uma relação jurídica, pode ser chamado de contrato, de convenção, ou até de pacto, assim, os contratos, as convenções e os acordos tornaram-se sinônimos, e assim foi perdida a linguagem jurídica romana.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 421⁵, tornou claro que a liberdade dos contratos somente poderá ser exercida se estiver de acordo com os fins sociais do contrato, implicará os valores da boa-fé e da probidade.

O princípio da boa-fé estabelece que as partes não só se comportem adequadamente durante as negociações, mas também, durante a celebração e execução de um contrato, e relação entre as partes estará resguardada pelo princípio de direito, segundo o qual ninguém pode se beneficia-se da própria torpeza.

A probidade, também mencionada no art. 122⁶ do Código Civil, está dentro do princípio da boa-fé, podendo ser entendida como a honestidade de cada uma das partes, e como o cumprimento dos deveres de cada um estabelecidos no contrato, a intenção da probidade é reforçar o princípio da boa-fé, para que todos tenham seus direitos e deveres cumpridos.

Assim, os contratos só serão validados se estiverem em conformidade com os princípios legais dos contratos.

Entre os vários tipos de contratos, está o contrato de compra e venda. A origem histórica dos contrato de compra e venda, está ligada as trocas, quando se tratava da fase primitiva da civilização, era predominado a troca de objetos e coisas, pelo que cada um precisava, desse modo, esse sistema se propagou por vários séculos, e era uma prática de negócios, até que começaram a usar um tipo de mercadoria padrão para fazer suas trocas, no começo eram utilizadas as cabeças de gado, logo após surgiu os metais preciosos, e quando começaram a pesar esses metais, tendo cada um o seu valor, criaram a moeda, e assim, começou a era da

⁵ Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

⁶ Art. 122 do Código Civil. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé

compra e venda, com isso, vieram os contratos de compra e venda, para que fossem transferidos os seus bens, conforme dispõe o art. 481⁷ do Código Civil Brasileiro.

Um contrato é um negócio jurídico formado por declarações de vontades, que buscam uma composição de interesses, ele é formado por duas ou mais pessoas, quando elas concordam como devem ou não agir umas com relação às outras, combinando os seus interesses para o fim de atingir determinados objetivos, como por exemplo, um contrato de compra e venda entre duas pessoas, sendo uma compradora e outra vendedora, no qual a compradora tem interesse em algum tipo de mercadoria, já a vendedora tem interesse em vender a mercadoria para adquirir o valor determinado, ou seja, as partes fazem um acordo, onde a compradora se obriga a entregar o valor determinado, e a vendedora tem a obrigação de entregar a mercadoria, Lôbo (2011) diz que “o contrato se forma quando uma parte (ofertante) faz uma oferta de prestação de uma prestação à outra parte (aceitante) e está a aceita, fundindo-se as duas manifestações de vontade em um acordo, que obriga ambas as partes”.

A visão que se têm quando o assunto trata-se de contratos, foi sendo modificada ao longo da história, no Código Civil de 1916, a intervenção do poder público era muito menor, e havia uma maior liberdade dentro da autonomia privada, já o Código Civil de 2002 trouxe outra perspectiva com relação aos contratos, com maior interferência do poder público em defesa do bem comum para a sociedade, como por exemplo, atualmente existe a ideia de o contrato deve obedecer a uma função social, ou seja, ele não tem apenas o objetivo de satisfazer os interesses das partes contratantes, mas também da sociedade como um todo.

Contratos podem ser unilaterais ou bilaterais, um contrato unilateral é aquele que apenas um dos contratantes adquire obrigações em relação ao outro, um exemplo disso é o contrato de doação, onde uma parte se obriga a transferir algo para a outra parte sem esperar nada em troca, já o contrato bilateral é aquele em que as duas partes se obrigam, uma em relação a outra, um exemplo disso é o contrato de compra e venda, onde uma parte se obriga a entregar uma mercadoria, e a outra se compromete a entregar um valor (GONÇALVES, 2023).

De acordo com Diniz (2014), que diz que “sem mútuo consenso, expresso ou tácito, não haverá qualquer vínculo contratual”, ou seja, sem que ambas as partes estejam de acordo, não poderá ser feito um contrato.

⁷ Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro

Com o passar do tempo, as pessoas começaram a não cumprir com seus tratos, por conta disso, foi criada a Ação de Adjudicação compulsória.

4. DA (IN)EFICÁCIA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPÚLSÓRIA

Adjudicação compulsória é uma forma de garantir que uma pessoa receba a propriedade do imóvel, prometido em contrato feito pelas partes, de uma forma legal juridicamente, mesmo que o vendedor se negue a cumprir com o acordo.

Essa medida, existe para se obter o registro de determinado imóvel, em que se tem apenas o contrato particular, ou instrumento de promessa de compra e venda.

Trata-se de uma ação, onde o imóvel que não possui a documentação exigida em lei ou pelo cartório de notas, pode ser regularizado através de ação judicial. Assim, o proprietário do imóvel poderá adquirir a Carta de Adjudicação compulsória, a qual o juiz determina o registro da mesma no Cartório de Registro de Imóveis.

A função da serventia extrajudicial de Registro de Imóveis, de acordo com Maria Helena Diniz, é caracterizada da seguinte forma:

O registro imobiliário seria o poder legal de agente de ofício público, para efetuar todas as operações relativas aos bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios comprobatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros. (DINIZ, 2019)

Essa ação de adjudicação compulsória será cabível sempre que houver um contrato de compra e venda, e mesmo assim, haja algum impedimento ou recusa por meio do vendedor em relação a transferência da propriedade, através da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, que será apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis para efetuar o registro daquele bem em nome do novo proprietário.

Para que seja possível entrar com essa ação deve-se analisar os requisitos que se encontra nos seguintes arts. 1.417⁸ e 1.418⁹ do Código Civil.

⁸ 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.

⁹ 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.

Em relação a competência territorial para ingressar com este tipo de ação, o juízo responsável é aonde o imóvel está situado, conforme previsto no art. 47¹⁰ do CPC.

Porém, existe uma exceção, que se uma das partes envolvidas em um processo de falência, o juízo competente seria o falimentar nesta situação, conforme entendimento do STJ (*STJ. CC 39112/GO. 2ª Seção. Rel. Min. Massami Uyeda. Julgamento em 25/11/2009.*).

De acordo com o parágrafo 5º, do art. 876¹¹ do Novo CPC estabelece as pessoas habilitadas a pedir a adjudicação de bens.

Logo, o art. 889¹² do Novo CPC, entre os incisos II a VIII estabelece as seguintes pessoas que estão habilitadas para requerer adjudicação.

A Lei traz todos esses requisitos para mover essa ação, porém a questão do registro da promessa de compra e venda no Registro de Imóveis, foi afastado pelo Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula nº 239, que diz:

“Súmula 239: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”.

Ou seja, para mover este tipo de ação, não é obrigatório que o contrato de compra e venda esteja necessariamente registro junto ao Registro de Imóveis.

E em relação a questão de prazo de prescrição dessa referida ação, a boa notícia é que não prescreve, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), sendo atingido apenas por decadência, como não existe previsão legal de decadência, também não seria possível por meio deste.

¹⁰ Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

¹¹ Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.

“§ 5º Idêntico direito pode ser exercido por aqueles indicados no art. 889¹¹, incisos II a VIII, pelos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, pelo companheiro, pelos descendentes ou pelos ascendentes do executado.”

¹² Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Para efetivar adjudicação compulsória no Novo CPC, é previsto no parágrafo 1º do art. 876¹³, que após a parte realizar o pedido de adjudicação, o executado será intimado do pedido.

Conforme o artigo 216-B¹⁴, § 1º, da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 trouxe a possibilidade de aplicar a adjudicação compulsória inversa, caso o promitente vendedor se deparar com a inércia ou com a recusa do promitente comprador, ele também pode pleitear a adjudicação compulsória inversa, ou seja, o promitente vendedor pode exigir que o promitente comprador receba a coisa em seu patrimônio.

O instituto de adjudicação compulsória foi incluído na Lei de Registros Públicos com adição do artigo 216-B incluído pela lei 14.382/22 é o dispositivo que disciplina basicamente no caput dos seus parágrafos adjudicação compulsória extrajudicial, obviamente o tema é muito rico, variado e cheio de desdobramentos, e por isso já começa a surgir regulamentos estaduais. Então imaginamos que vai acontecer algo semelhante ao que aconteceu na época da usucapião extrajudicial, vários estados vão editar os seus regulamentos e o CNJ vai pegar aquilo tudo, vai estudar e fazer um provimento nacional ou vai incluir no código de normas nacional que está em elaboração a regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial, mas vejam bem, essas regulamentações estaduais feitas pelo Tribunal de Justiça, Corregedorias são complementares.

Todos os Estados, atualmente já podem fazer a adjudicação compulsória, não tendo nenhum obstáculo, claro que a tarefa do tabelião e do registrador se tornam mais difíceis, ainda não há uma regulamentação estadual, mais dúvidas acabam surgindo, mas em tese qualquer Estado hoje, qualquer tabelião e registrador podem praticar os atos relativos a adjudicação compulsória extrajudicial.

¹³ **Art. 876.** É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.

§ 1º Requerida a adjudicação, o executado será intimado do pedido:

I - Pelo Diário da Justiça, na pessoa de seu advogado constituído nos autos;

II - Por carta com aviso de recebimento, quando representado pela Defensoria Pública ou quando não tiver procurador constituído nos autos;

III - por meio eletrônico, quando, sendo o caso do § 1º do art. 246, não tiver procurador constituído nos autos.

¹⁴ **Art. 216-B.** Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

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

Com a nova possibilidade de ingressar com a adjudicação compulsória de forma extrajudicial, o CNJ estabeleceu em seu novo provimento nº 150/2023, regras para ingressar com processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015/73, e dando outras providências.

Embora, exista dois caminhos para entrar com adjudicação compulsória, a via extrajudicial apesar de demorar alguns meses em média, prevalece a mais vantajosa do que por meio da via judicial que poderá levar alguns anos para ser concluída. O foro extrajudicial consegue dar uma resposta muito mais célere, ágio do que a via judicial, pelo fato que o volume de demandas que são apresentadas ao poder judiciário realmente é excessivo, fazendo com que a via extrajudicial se torne muito mais rápida e muito mais suave.

A adjudicação compulsória tem um procedimento que se desenvolve perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel, então o advogado por exemplo, que vai buscar apresentar o pedido de adjudicação extrajudicial vai endereçá-lo ao oficial de registro de imóveis da circunscrição onde está o imóvel, previsto no art. 47¹⁵ do CPC e acompanhado do art. 440-E¹⁶ do Capítulo V, do Provimento nº 150/2023 do CNJ.

Importante ressaltar, que há uma etapa precedente ao início desse procedimento que é a lavratura de uma ata notarial perante um tabelionato de notas, conforme art. 440-F¹⁷ do Capítulo V, do Provimento nº 150/2023 do CNJ.

Logo, é lavrado previamente antes de se protocolar o pedido no registro de imóveis, vai se lavrar previamente uma ata notarial de adjudicação compulsória no cartório de notas, que vai aferir aqueles pressupostos básicos do pedido de adjudicação, verificar se eles estão presentes, uma vez que o tabelião conclua que aquele caso é um bom candidato a se tornar pedido extrajudicial de adjudicação compulsória perante o registro de imóveis, o tabelião irá lavrar a ata notarial de adjudicação compulsória.

É importante destacarmos a diferença entre adjudicação compulsória e usucapião, vemos que muitas pessoas não sabem qual situação usar uma delas. Então pode de início ver que o que fundamenta a usucapião é a posse prolongada interrupta com ânimo de dono, com aquelas características que a lei exige para que se opere a aquisição por usucapião, ou seja, o

¹⁵ Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

¹⁶ Art. 440-E. A atribuição para o processo e para a qualificação e registro da adjudicação compulsória extrajudicial será do ofício de registro de imóveis da atual situação do imóvel.

¹⁷ Art. 440-F. A ata notarial (inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas.

que se fundamente a usucapião basicamente é a posse, já previsto no art. 183¹⁸ da CF e art. 1240¹⁹ do CC. Já adjudicação compulsória é existência de promessa de compra e venda que está com a omissão, recusa de se lavrar o contrato definitivo, conforme art. 1417²⁰ e art. 1418²¹ do CC. Do ponto de vista material, são dois assuntos completamente diferentes, mas na prática é muito frequente que ambas as situações de fato e de direito se reúnam numa só pessoa.

Então o indivíduo é promitente comprador com o preço quitado e em razão da promessa de compra e venda ele se tornou possuidor do bem, ou mora no bem quem sabe 10, 20, 30 anos, então ele reúne ambas as situações que a lei prevê tanto para usucapião como para adjudicação compulsória. Essa situação ela não foi percebida de agora, a jurisprudência já há muito tempo ela vinha considerando que o promitente comprador ele tem direito a usucapião judicial, a jurisprudência que consolidou ao longo dos anos, inclusive no STJ – Superior Tribunal de Justiça, no sentido de se admitir a promessa de compra e venda até como justo título para efeito de enquadramento na usucapião ordinária, portanto, diríamos que na prática maioria das vezes é possível optar. Agora, se por exemplo, o indivíduo é promitente comprador e tem quitação, mas não tem posse do imóvel por alguma razão, ele só poderá pleitear adjudicação compulsória, mas se ele for apenas possuidor não contendo a promessa de compra e venda, só poderá pleitear a usucapião.

Não é necessário a promessa de compra e venda ser feita por instrumento público, podendo ser feita e aceitas tanto pelo instrumento público como pelo particular, tendo uma relativa liberdade de forma tendo que ser adotada de forma escrita, independentemente do valor do imóvel. Lembrando que estamos diante de uma daquelas exceções a regra do artigo 108²² do Código Civil, que informa que imóveis acima de 30 salários-mínimos tem que ser adotado a forma de instrumento público.

¹⁸ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

¹⁹ Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

A promessa de compra e venda ela pode estar registrada, vamos primeiro contemplar essa hipótese. Caso a promessa já esteja registrada, ela não precisa ser mais nem apresentada, pois o registro de imóveis já à tem em seus dossiês físicos ou digitais, e porque já está lançada na matrícula do imóvel. Mas, pode ser também que ela não esteja registrada, e a propósito dessa hipótese, temos que lembrar que na derrubada do veto da lei 14.382/2022 também ressurgiu o parágrafo segundo que diz do artigo 216-B²³, que o deferimento da adjudicação independe do prévio registro do instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão de direitos. Ao se deparar com a promessa de compra e venda não registrada, ela não será lançada na matrícula, mas ainda assim ela terá que passar por uma qualificação, sendo da natureza do sistema de registro de imóveis, o rigor registral que o documento seja qualificado. Embora, ela vá ser lançada na matrícula do imóvel, ainda assim ela irá se submeter a qualificação equivalente aquela que haveria se ela fosse apresentada para registro sendo a via original com os seus devidos reconhecimentos de assinaturas das partes envolvidas, conforme o Capítulo V do provimento nº 150/2023 do CNJ.

CONCLUSÃO

Este artigo científico teve como tema central a (in)viabilidade da ação de adjudicação compulsória para consolidação de propriedade de imóveis que não possuem escritura pública de compra e venda. A lei 6.015/73 dispõe em seu art. 1º, que o Registro Público busca garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, aos quais podem ser promovidos por pessoas físicas ou jurídicas.

Por outro lado, as relações contratuais sempre devem ser baseadas no princípio da boa-fé e probidade estabelecidos entre as partes, para que se comportem adequadamente durante as negociações, mas também, durante a celebração e execução de um contrato.

A celebração da escritura pública de compra e venda é realizada em cartório de notas, e tem como finalidade informar ao registro imobiliário acerca da titularidade do imóvel e eventual transferência para outra parte na qualidade de comprador. O citado documento possui fé pública, dada através do tabelião, trazendo assim confiabilidade ao documento.

²³ Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

À vista disso, sem dúvida, é fundamental que as partes celebrem transações através de documentos públicos. Porém, sabe-se que o brasileiro, muitas das vezes, tem por hábito, celebrar transações informais, estando assim passíveis de riscos.

Nesse contexto, a ação de adjudicação compulsória passa a ser a melhor solução para questões ao qual o promitente vendedor ou promitente comprador se recusam a lavrar a escritura pública do imóvel, mesmo após a quitação da venda, ou, quando o uma das partes que compuseram o contrato de compra e venda vem a falecer, e por fim quando o promitente vendedor esteja em lugar incerto e não sabido, sem que tenha feito a outorga do negócio.

Assim, o objetivo principal da ação de adjudicação compulsória é resguardar a boa-fé contratual, das relações de compra e venda de imóveis garantindo assim que o comprador a realizar a quitação do imóvel consiga realizar a transferência mesmo não possuindo escritura de compra e venda, sendo assim eficaz tal medida.

Em conclusão, a ação de adjudicação compulsória demonstra ser uma ferramenta eficaz para garantir a transferência de propriedade quando o vendedor se recusa a cumprir com o acordo de compra e venda. Através da intervenção judicial ou extrajudicial, é possível regularizar a propriedade e garantir o direito do comprador, mesmo sem o registro prévio do contrato de compra e venda. A opção pela via extrajudicial, em particular, oferece uma solução mais rápida e menos onerosa em comparação ao processo judicial, sendo uma alternativa vantajosa para os compradores que buscam celeridade na resolução de suas questões imobiliárias. Portanto, a adjudicação compulsória cumpre de forma efetiva seu papel na proteção dos direitos dos adquirentes de imóveis, tornando-se uma medida crucial no ordenamento jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS

BRASIL. LEI Nº 14.756, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2023. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/L14756.htm>. Acesso em 19 de junho de 2024.

BRASIL. Tenha todos os serviços de um cartório na palma da sua mão. [online], EN- Cidadão ou Empresa .Disponível em: <<https://www.e-notariado.org.br/customer>>. Acesso em 17 de junho de 2024.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1998**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 07 jun. 2024.

BRASIL. Decreto n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 07 abr. 2024.

BRASIL. Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm>. Acesso em: 05 out. 2023.

BRASIL, Lei n. 14.382/2022, de 27 de Junho de 2022. **Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm>. Acesso em: 20 out. 2023.

BRASIL, Lei n. 14.756/2023, de 15 de Dezembro de 2023. **Dispõe sobre emolumentos dos serviços notariais e de registros públicos no âmbito do Distrito Federal e dos Territórios**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/L14756.htm>. Acesso em: 20 out. 2023.

BRASIL. **Procedimento da Adjudicação compulsória extrajudicial no registro de imóveis**. [online], Colégio Notarial do Brasil. Bahia. jan.2023. Disponível em: <<https://cnbba.org.br/2023/01/19/procedimento-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-no-registro-de-imoveis/>>. Acesso em 15 de junho de 2024.

BRASIL. **Registro da Promessa de Compra e Venda no Cartório: quais são as principais exigências?** [online], Carvalho- Gomes, Direito imobiliário. Disponível em: <<https://carvalhogomes.adv.br/registro-de-promessa-de-compra-e-venda-no-cartorio-principais-exigencias/>>. Acesso em 28 de maio de 2024.

BRASIL. **Legislação Informatizada - LEI Nº 14.382, DE 27 DE JUNHO DE 2022**. Câmara Legislativa. jun. 2022. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2022/lei-14382-27-junho-2022-792893-publicacaooriginal-165616-pl.html>>. Acesso em 30 de maio de 2024.

BRASIL. **Escritura de Compra e Venda de Imóveis**. [online], ANOREG, Brasília. 2024. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/tabelionato-de-notas/escritura-de-compra-e-venda-de-imoveis/>>. Acesso em 30 de maio de 2024.

BRASIL. **Usucapião de imóvel urbano: definições, requisitos e limites, segundo o STJ**. [Online], Superior Tribunal de Justiça- STJ, mai. 2023. Disponiem em :<<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/07052023-Usucapiao-de-imovel-urbano-definicoes--requisitos-e-limites--segundo-o-STJ.aspx#:~:text=Prevista%20no%20artigo%20183%20da,por%20cinco%20anos%2C%20se m%20oposi%C3%A7%C3%A3o%2C>>. Acesso em: 10 de junho de 2024

CASTRO, Sulvio Brantes de. **Novo manual dos tabeliães (teoria e prática)**. 5ª ed. São Paulo: Edições e publicações Brasil, 1964.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, Volume 3: **Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais**. 30. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2014.

DIAS, Marina Barbosa. **Ata Notarial**. [online], Lage e Portilho Jardim. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/diferenca-usucapiao-e-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/#:~:text=Na%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial%2C%20a%20ata,e%20ven da%20ao%20promitente%20comprador.>>. Acesso em 15 de junho de 2024.

FACHINI, Tiago. **Adjudicação no Novo CPC: Regras gerais e o que mudou?**. [online], mai.-dez. 2022. Disponível em: <<https://www.projuris.com.br/blog/adjudicacao-3/>>. Acesso em 10 de junho de 2024.

FACHINI, Tiago. **Adjudicação compulsória: o que é e como funciona?**. [online] Projuris. mai. 2021. Disponível em :<<https://www.projuris.com.br/blog/adjudicacao-compulsoria-2/>>. Acesso em 10 de junho de 2024

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 9. ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

FIÚZA, César. **Manual de Direito Civil: Parte Geral e Obrigações**. 19. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2021

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil**, volume 5: direitos reais. São Paulo: Saraiva Educação, Livro digital, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, Volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

LÔBO, Paulo. Direito Civil. **Contratos**. São Paulo: Saraiva, 2011.

RUGGIERO, Roberto De. **Instituições de Direito Civil. Tradução de Francisco José Aras**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1983.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções de direito registral e notarial**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. Volume 5. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **O Código Napoleão e sua Influência no Direito Brasileiro**. <https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista26/revista26_36.pdf>.

Acesso em: 01 Jun. 2024.

TECMOB. **Quais as certidões necessárias para a venda de imóveis?**. [online]. març. 2023. Disponível em: <<https://tecimob.com.br/blog/quais-as-certidoes-necessarias-para-a-venda-de-imoveis/>>. Acesso em: 12 de junho de 2024.

TERRA, Mateus. **Ação de adjudicação compulsória: o que é e como funciona**. [online], Aurum. mai. 2023. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/adjudicacao-compulsoria/#:~:text=A%20a%C3%A7%C3%A3o%20de%20adjudica%C3%A7%C3%A3o%20compuls%C3%B3ria%20%C3%A9%20cab%C3%ADvel%20quando%20algu%C3%A9m%20tem,vendedor%20a%20cumprir%20o%20acordo.>>. Acesso em 08 de junho de 2024.

TUCCI, José Rogério Cruz. **Imprescritibilidade da ação de adjudicação compulsória na jurisprudência do STJ**. [online], Consultor Jurídico, jun.2024. Disponível em : <<https://www.conjur.com.br/2020-dez-29/paradoxo-corte-imprescritibilidade-acao-adjudicacao-compulsoria-jurisprudencia-stj/>>. Acesso em 18 de junho de 2024.