

FOMENTO AO ACESSO À JUSTIÇA: A IMPORTÂNCIA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E SEUS IMPACTOS NA JUSTIÇA E SOCIEDADE

PROMOTING ACCESS TO JUSTICE: THE IMPORTANCE OF COMPULSORY EXTRAJUDICIAL ADJUDICATION AND ITS IMPACTS ON JUSTICE AND SOCIETY

Amitai Silva Lima Júnior¹
Paulo Beli Moura Stakoviak Júnior²

RESUMO: A presente pesquisa tem como objetivo analisar a adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento de promoção do acesso à justiça e seus impactos no sistema judiciário e na sociedade brasileira. Com a promulgação da Lei nº 14.382/2022, o ordenamento jurídico nacional passou a permitir que a formalização da propriedade de imóveis seja realizada diretamente nos cartórios de registro de imóveis, sem necessidade de ação judicial, desde que preenchidos os requisitos legais. A metodologia adotada consistiu em uma revisão bibliográfica, com base em legislações vigentes, decisões jurisprudenciais e contribuições doutrinárias. O estudo evidenciou que a natureza jurídica da adjudicação compulsória é constitutiva, produzindo efeitos relevantes na esfera patrimonial, ao substituir a vontade do promitente vendedor inadimplente. Além disso, observou-se que a prática extrajudicial contribui para a desjudicialização de demandas, reduzindo a sobrecarga do Judiciário e promovendo maior celeridade na resolução de conflitos. Destacaram-se também os impactos positivos para a população economicamente vulnerável, que passa a ter maior acesso à regularização fundiária por meio de procedimento mais simples e menos oneroso. A análise conclui que, apesar dos desafios, a adjudicação compulsória extrajudicial se revela um instrumento eficaz para ampliar o acesso à justiça e promover a efetividade do direito à propriedade, sendo recomendável o aprimoramento normativo e a qualificação técnica dos profissionais envolvidos como formas de consolidar sua aplicação.

3460

Palavras-chave: Acesso à Justiça. Adjudicação Compulsória. Desjudicialização. Propriedade.

ABSTRACT: This research aims to analyze compulsory extrajudicial adjudication as a tool for promoting access to justice and its impacts on the judiciary and Brazilian society. With the enactment of Law nº 14.382/2022, the national legal framework now permits the formalization of property ownership to be carried out directly at property registration offices, without the need for judicial action, provided that legal requirements are satisfied. The methodology adopted consisted of a literature review, based on existing legislation, judicial decisions, and doctrinal contributions. The study revealed that the legal nature of compulsory adjudication is constitutive, producing significant effects in the patrimonial sphere by substituting the will of the defaulting promissory seller. Furthermore, it was observed that extrajudicial practice contributes to the de-judicialization of claims, reducing the burden on the judiciary and promoting greater efficiency in conflict resolution. Positive impacts for economically vulnerable populations were also highlighted, as they gain greater access to land regularization through a simpler and less costly procedure. The analysis concludes that, despite the challenges, compulsory extrajudicial adjudication proves to be an effective instrument for enhancing access to justice and promoting the efficacy of property rights. It is advisable to pursue normative improvements, and the technical qualification of the professionals involved to consolidate their application.

Keywords: Access to Justice. Compulsory Adjudication. De-judicialization. Property.

¹Discente em Direito pela Universidade Estadual do Tocantins – UNITINS.
<http://lattes.cnpq.br/5065965469024627>.

²Coordenador e Docente do Curso de Direito da Universidade Estadual do Tocantins – UNITINS. Doutor em Direito Constitucional. <http://lattes.cnpq.br/4177272982205028>.

INTRODUÇÃO

A crescente demanda por soluções mais ágeis e acessíveis para conflitos de natureza patrimonial tem evidenciado a importância de alternativas à via judicial tradicional, especialmente no que se refere à regularização de imóveis. Nesse contexto, a adjudicação compulsória extrajudicial surge como resposta a uma problemática concreta: a morosidade e o alto custo do processo judicial para quem busca a efetiva titulação da propriedade. A hipótese inicial deste estudo parte da premissa de que a via extrajudicial de adjudicação compulsória, prevista pela Lei nº 14.382/2022, promove um acesso mais célere e eficiente à justiça. A metodologia adotada foi a revisão bibliográfica, com base em autores consagrados e fontes legislativas e institucionais que tratam do tema, buscando evidenciar a evolução normativa e os impactos sociais dessa medida.

Paralelamente, é fundamental reconhecer que o acesso à justiça, conforme delineado por Cappelletti e Garth (1988), transcende a mera entrada ao Judiciário e envolve a efetiva possibilidade de solução de litígios. Nesse sentido, o procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória se insere como mecanismo de desjudicialização que, segundo Correia (2021), deve ser entendido como política pública estratégica de democratização do sistema de justiça. A utilização da ata notarial, conforme orientações de Cyrino (2024) e Lopes (2024), garante segurança jurídica ao processo, ao passo que transfere ao notariado uma função que antes era exclusiva do Judiciário, resultando em economia processual e redução da sobrecarga jurisdicional, conforme defendido por Freires e Domingos (2023) ao analisarem os dados da comarca de Assaré entre 2018 e 2022.

3461

Por sua vez, a aplicabilidade prática da adjudicação compulsória extrajudicial dialoga com os princípios constitucionais do direito à moradia e da dignidade da pessoa humana, reforçados pela Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1988). A atuação dos cartórios extrajudiciais, conforme destacado pelo TJDF (2021), evidencia a eficiência e a capilaridade desses serviços na resolução de demandas de massa. Segundo Gomes (2023), ao eliminar a necessidade de propositura de ação judicial para a formalização do direito de propriedade, o novo procedimento reduz barreiras financeiras e temporais que antes inviabilizavam o acesso de milhares de brasileiros ao título definitivo de seus imóveis, contribuindo, assim, para uma sociedade mais justa e inclusiva.

A relevância prática dessa inovação normativa está diretamente relacionada ao atual cenário do sistema judiciário brasileiro, marcado por altos índices de congestionamento processual. A perspectiva defendida por Pinho (2019) aponta para a necessidade de reconfiguração do papel do Judiciário na contemporaneidade, deslocando-o de uma atuação centralizadora para uma função de supervisão subsidiária. A adjudicação compulsória extrajudicial, nesse contexto, não apenas alivia a estrutura judicial, mas também empodera o cidadão por meio do acesso facilitado à propriedade regularizada, concretizando os objetivos fundamentais da República ao ampliar o alcance da justiça de forma eficiente, célere e segura.

O problema de pesquisa adotado foi: de que modo a adjudicação compulsória extrajudicial, prevista na Lei nº 14.382/2022, contribui para o fomento ao acesso à justiça e quais são os seus impactos efetivos na dinâmica do sistema judiciário e na sociedade brasileira?

O Objetivo geral de pesquisa foi analisar a importância da adjudicação compulsória extrajudicial como instrumento de fomento ao acesso à justiça, destacando seus efeitos na celeridade processual, na desjudicialização e na transformação social. Já os objetivos específicos adotados foram: (I) Compreender o conceito de acesso à justiça e sua evolução no ordenamento jurídico brasileiro; (II) Estudar a regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial à luz da Lei nº 14.382/2022 e seus desdobramentos práticos; (III) Investigar os impactos sociais e institucionais da adjudicação compulsória extrajudicial na efetivação de direitos e na redução da sobrecarga do Judiciário.

3462

A presente pesquisa justifica-se diante da necessidade de compreender os avanços trazidos pelo instituto da adjudicação compulsória extrajudicial como alternativa eficaz à via judicial tradicional, especialmente em um contexto de elevada morosidade do sistema de justiça. Ao permitir a formalização da propriedade de imóveis por meio de procedimento administrativo junto aos cartórios de notas, conforme previsto na Lei nº 14.382/2022, esse mecanismo oferece ganhos significativos de celeridade, economia e desburocratização. A abordagem do tema, portanto, torna-se relevante por contribuir com o debate sobre a democratização do acesso à justiça, a efetivação de direitos patrimoniais e a promoção de segurança jurídica à população, especialmente àquela em situação de vulnerabilidade, ao mesmo tempo em que colabora para a reestruturação das funções do Judiciário na contemporaneidade.

DESENVOLVIMENTO

Poder judiciário e o acesso à justiça

A importância do Poder Judiciário e do acesso à justiça é tema central no debate sobre a efetivação de direitos fundamentais em uma sociedade democrática. Este tópico é abordado sob diversas perspectivas na literatura acadêmica, ressaltando a necessidade de democratizar e tornar mais acessíveis os mecanismos judiciais para garantir a cidadania plena e os direitos humanos.

O poder judiciário é uma instituição pública intimamente ligada ao contexto social, político e cultural, responsável por julgar conflitos de interesses, garantir a ordem jurídica e salvaguardar os direitos individuais e coletivos. Para desempenhar eficazmente suas funções básicas, o Judiciário deve garantir o acesso ao direito proveniente de disposições judiciais efetivas, amparado principalmente nos princípios constitucionais de prazos processuais razoáveis, celeridade processual e eficiência (FREIRES; DOMINGOS, 2023).

O acesso à justiça, conforme defendido por Cappelletti e Garth (1988), vai além de simplesmente permitir que indivíduos acionem o Judiciário. Ele envolve a remoção de barreiras econômicas, sociais e culturais que dificultam o exercício de direitos, promovendo uma justiça inclusiva e igualitária. No Brasil, esse debate se intensificou nos anos 1980, com a emergência de movimentos sociais e a consolidação do Estado Democrático de Direito, que trouxe à tona novas demandas de direitos coletivos e difusos, como os relacionados ao meio ambiente e às minorias sociais (MOTTA; RUEDIGER; RICCIO, 2006).

Humberto Dalla Bernardina de Pinho (2019, p. 244) afirmou que “o acesso à justiça é um direito social fundamental dos indivíduos”, sublinhando que não se limita ao acesso aos tribunais e aos sistemas judiciais nacionais, mas deve também garantir o acesso efetivo à justiça e ordem legal justa. Neste contexto, o acesso à justiça é crucial para as democracias modernas porque significa a realização de todos os outros direitos humanos e sociais.

A interculturalidade também surge como um aspecto relevante na democratização do Judiciário, ao incorporar perspectivas e valores de comunidades historicamente excluídas, como povos indígenas e tradicionais. Essa abordagem amplia a legitimidade do sistema de justiça e promove maior inclusão social (CNJ, 2021).

O Poder Judiciário é visto como essencial para a preservação da dignidade humana, ao assegurar que todos tenham seus direitos garantidos de maneira célere e eficaz. No entanto,

desafios como o ativismo judicial e as deficiências na prestação jurisdicional demonstram que ainda há muito a ser aperfeiçoado para garantir um sistema judicial equitativo e eficiente (ROQUE, 2021).

A plena realização do direito de acesso à justiça enfrenta desafios relevantes na prática diária. Desde Cappelletti e Garth (1988), diversas barreiras foram identificadas, como altos custos legais, restrições às partes em disputa e problemas inerentes à fragmentação de direitos, a Ivan Aparecido Ruiz (2017, n.p.) que destaca a morosidade do Judiciário como um dos principais obstáculos e enfatiza que esses empecilhos tem expressiva consequência ao cumprimento do princípio do acesso à justiça, especialmente no Brasil e em diversos sistemas jurídicos.

Os juristas precisam, agora, reconhecer que as técnicas processuais servem a funções sociais; que as cortes não são a única forma de solução de conflitos a ser considerada e que qualquer regulamentação processual, inclusive a criação ou o encorajamento de alternativas ao sistema judiciário formal tem um efeito importante sobre a forma como opera a lei substantiva. (CAPPELLETTI; GARTH, 1998. p. 12)

Atualmente, a principal problemática do processo judicial e do acesso à justiça no Brasil está relacionada com o elevado tempo do processo judicial no Brasil, segundo dados do Relatório Justiça em Números publicados pelo CNJ entre os anos de 2019 e 2024, houve um crescimento de 13.642 para 25.639 reclamações, um crescimento de 87,9 % em 5 anos, sendo o principal motivo que afeta negativamente a confiança nos tribunais (CNJ, 2019; 2020; 2021; 2022; 2023 e 2024) (FGV, 2017).

3464

Para concretizar o acesso à justiça, o conceito de acesso à justiça e a própria função da jurisdição devem ser redefinidos, capacitando os indivíduos e proporcionando novas formas de defesa e oportunidades para exercer os seus direitos. Isto pode ser alcançado por meio de políticas públicas de desjudicialização, transferindo para órgãos extrajudiciais processos que podem ser executados por agentes externos às instituições estatais (RUIZ, 2017).

A proposta das jurisdições contemporâneas, democráticas e pluralistas é fornecer meios alternativos pelos quais os cidadãos possam obter os seus direitos sem ter que recorrer a processos judiciais. Este último, por sua vez, permitiria satisfazer exigências que não podem ser efetivamente atendidas fora da esfera judicial. As políticas públicas de desjudicialização criam instrumentos e mecanismos extraleais que facilitam a administração rápida e democrática da justiça sem abandonar as salvaguardas legais. Desta forma, consolida-se o modelo democrático e pluralista de distribuição da justiça (CORREIA, 2021).

Deve-se ressaltar também que no Brasil, numa perspectiva setorial, o fenômeno da desjudicialização é observado em áreas específicas, como o regime de incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964), execuções hipotecárias no âmbito do sistema financeiro habitacional (Dec.-Lei 70/1966), alienação de trustes, entre outros. Serve como garantia de imóvel e promessa de compra e venda de unidades de loteamento. Trata-se de processos que podem ser concluídos sem a intervenção do Poder Judiciário, o qual é acionado apenas em caso de contestação do devedor (GONÇALVES, 2020, p. 628).

Deste modo, Correia (2021) ressalta que para fortalecer o papel do Judiciário no acesso à justiça, é fundamental investir em políticas públicas que ampliem a acessibilidade, reforcem as garantias processuais e fomentem um Judiciário mais próximo da população.

Natureza jurídica da Adjudicação Compulsória

A adjudicação compulsória é uma ação prevista na Lei nº 58 de 1937, que dispõe sobre a transferência compulsória da titularidade de um imóvel sujeito à promessa de compra e venda mediante pagamento do preço e cumprimento dos requisitos legais estabelecidos, ainda que o vendedor se recuse a entregá-lo.

Segundo Maria Clara Gomes (2023), o significado das palavras “adjudicar” e “compulsória”, são:

A palavra “adjudicar” significa “conceder a alguém ou reconhecer-lhe algo”, “entregar legalmente (algo) a alguém” ou “estabelecer condição (para a realização ou reconhecimento de algo)”. Do ponto de vista jurídico, consiste em “dar por sentença a uma das partes uma propriedade contestada.” Já o termo “compulsória”, significa “tudo aquilo que possui a capacidade de compelir”, ou seja, algo que é obrigatório.

De acordo com a doutrina majoritária brasileira, a natureza jurídica da adjudicação compulsória é pessoal. Isto significa que a ação é movida contra o proprietário pelo comprador ou seu cessionário. Baseia-se em contrato de promessa de compra e venda e, quando o ato final não é executado, é necessária a intervenção judicial para o cumprimento dessa obrigação por meio de sentença constitutiva, o que equivale a um ato não cumprido (GONÇALVES, 2017).

A ação de adjudicação compulsória é classificada como ação de natureza constitutiva porque busca resolver o litígio por meio de decisão judicial passível de recurso. Esta sentença confere ao vencedor o direito de outorgar a escritura definitiva mediante cumprimento integral dos compromissos de compra e venda. Os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil dispõem que o comprador adquire o direito real de adquirir o imóvel por meio de compromisso de compra e venda celebrado por instrumento público ou privado e registrado em cartório. O titular desse

direito pode exigir judicialmente a outorga da escritura definitiva, mesmo sem o registro imobiliário, conforme a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) (BRASIL, 2002; SCHREIBER, 2022).

Além disso, esta ação é caracterizada por uma sentença constitutiva, que altera a situação jurídica existente e cria uma nova situação jurídica com todas as consequências de tal mudança (NEVES, 2017, p. 824). Mediante decisão definitiva e irrecorrível, os bens objeto do contrato serão transferidos.

A adjudicação compulsória, instituto previsto no artigo 1.418 do Código Civil brasileiro, possui natureza jurídica de ação constitutiva, destinada a suprir a declaração de vontade do promitente vendedor que, após o cumprimento das obrigações contratuais pelo comprador, recusa-se a outorgar a escritura definitiva do imóvel. Essa ação visa efetivar o direito à propriedade, conferindo ao promitente comprador a possibilidade de obter, por meio de sentença judicial, o título hábil para o registro imobiliário. A sentença proferida nessa ação possui efeito constitutivo, pois cria, ex nunc, a situação jurídica pretendida, substituindo a manifestação de vontade do vendedor inadimplente (GONÇALVES, 2020).

Os efeitos práticos da sentença constitutiva na adjudicação compulsória são significativos. Uma vez transitada em julgado, a decisão judicial serve como título para o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, conferindo ao comprador a titularidade plena do bem. Esse efeito é de extrema relevância, especialmente em situações em que o promitente vendedor está ausente, faleceu ou simplesmente se recusa a cumprir a obrigação de transferir o imóvel. Dessa forma, a adjudicação compulsória assegura a efetividade dos contratos de promessa de compra e venda, garantindo a estabilidade e segurança nas relações jurídicas imobiliárias (TARTUCE, 2021).

A jurisprudência brasileira tem consolidado entendimentos importantes sobre a adjudicação compulsória. O Superior Tribunal de Justiça (STJ), por meio da Súmula 239, firmou o entendimento de que "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis" (BRASIL, 2011). Essa orientação jurisprudencial reforça a possibilidade de o promitente comprador pleitear a adjudicação mesmo na ausência de registro do contrato, desde que comprovado o cumprimento das obrigações contratuais e a inexistência de cláusula de arrependimento. Além disso, o STJ tem reconhecido a imprescritibilidade da ação de adjudicação compulsória, conforme decidido no Recurso Especial nº 195.236/SP, destacando que o direito do promitente comprador não se

submete aos prazos prescricionais gerais, dada a natureza do direito real envolvido (BRASIL, 1999).

Em âmbito estadual, os tribunais têm seguido a orientação do STJ. O Tribunal de Justiça de Goiás, por exemplo, em recente decisão, reconheceu a possibilidade de adjudicação compulsória mesmo na ausência de registro do contrato, desde que demonstrada a quitação do preço e a inexistência de cláusula de arrependimento (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, 2021). Da mesma forma, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais tem decidido favoravelmente à adjudicação compulsória quando comprovada a existência de contrato válido e a recusa injustificada do vendedor em outorgar a escritura definitiva, (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0388.17.002927-5/001 - COMARCA DE LUZ MG) (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, 2021). Essas decisões evidenciam a uniformização do entendimento jurisprudencial sobre o tema, conferindo maior segurança jurídica aos adquirentes de imóveis.

No campo doutrinário, há debates relevantes acerca da natureza e dos requisitos da adjudicação compulsória. Carlos Roberto Gonçalves (2020) destaca que a adjudicação compulsória é uma medida que visa dar efetividade ao princípio da boa-fé objetiva, garantindo ao comprador o direito à propriedade quando cumpridas suas obrigações contratuais. Por outro lado, Flávio Tartuce (2021) ressalta a importância de se observar a existência de cláusula de arrependimento no contrato, pois sua presença pode inviabilizar a adjudicação compulsória. Essas discussões doutrinárias refletem a complexidade do tema e a necessidade de análise cuidadosa de cada caso concreto.

3467

Em síntese, a adjudicação compulsória desempenha papel fundamental na efetivação do direito à propriedade, especialmente em situações em que o promitente vendedor se recusa a cumprir sua obrigação de transferir o imóvel. A jurisprudência tem evoluído no sentido de facilitar o acesso a esse instrumento, reconhecendo a possibilidade de sua utilização mesmo na ausência de registro do contrato e afirmando sua imprescritibilidade. A doutrina, por sua vez, contribui para o aprimoramento do entendimento sobre os requisitos e os efeitos da adjudicação compulsória, promovendo maior segurança e estabilidade nas relações jurídicas imobiliárias.

Adjudicação Compulsória extrajudicial

O regime jurídico da adjudicação compulsória extrajudicial foi proposto pela Medida Provisória 1.085/2022 e convertida na Lei nº 14.382/2022, que alterou a Lei de Registros Públicos para incorporar o artigo 216-B (BRASIL, 2022).

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 (BRASIL, 2022).

A inserção do artigo 216-B foi uma resposta legislativa às crescentes demandas de adjudicação compulsória, fazendo com que haja uma simplificação da conclusão de uma venda pelas partes prejudicadas. Isso pode ser feito exigindo que a outra parte assine a escritura de venda ou forçando-a a transferência caso não o faça.

A adjudicação compulsória extrajudicial é uma medida que busca a transferência definitiva da propriedade, oriunda de um compromisso de contrato de compra e venda, no qual houve a quitação dos valores ora acordados e posteriormente a recusa ou inércia do vendedor em realizar a outorga da escritura pública para o registro. Vale destacar que essa situação também pode ser realizada pelo vendedor, que busca transferir o bem ao comprador, no qual esse último está inerte a essa questão. Ou seja, pode ser realizada por ambas as partes do contrato de compra e venda (SILVA NETO, 2023).

Os cartórios extrajudiciais, regulamentados pelo artigo 236 da Constituição Federal e pela Lei nº 8.935/94, denominados “Serviços Notariais e de Registro”. De acordo com o disposto no artigo 1º desta Lei, tem a função de zelar pela abertura, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Conforme enfatiza o TJDF, esses cartórios garantem a publicidade, a autenticidade e a segurança das ações que conduzem à criação, modificação ou extinção de direitos, prestando uma variedade de serviços básicos para aumentar a segurança dos atos jurídicos perante a sociedade.

Portanto, ao transferir a competência dessas demandas para os cartórios extrajudiciais, pode-se buscar maior celeridade e menor exigência ao Poder Judiciário. Este movimento de desjudicialização possui o condão de contribuir significativamente para uma reforma eficaz do poder judicial, permitindo aos magistrados concentrarem-se em questões que requerem a sua intervenção direta (HELENA, 2006).

Um aspecto importante da adjudicação compulsória extrajudicial é a falta de consenso multilateral necessário. Ao contrário de processos como divórcio extrajudicial e inventário, uma sentença compulsória só é eficaz sem o consentimento da outra parte. Se for alcançado um acordo após a notificação, o processo deve ser concluído e ambas as partes devem continuar com a escrituração normal (CYRINO, 2023).

Logo, cumpridos os requisitos e pagos os emolumentos notariais, o próprio instrumento particular serve de título e é registado em nome do comprador pelo oficial de registo de imóveis, conforme previsto no artigo 1.º, n.º 3. 216-B:

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registo de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registo do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão. (BRASIL, 2022).

A decisão extrajudicial é, portanto, uma medida que visa concretizar a transmissão de um imóvel com base num contrato de venda cujo pagamento tenha sido efetuado e o vendedor tenha recusado ou omitido a concessão do registo da escritura pública. Vale ressaltar que esta situação também pode surgir quando o vendedor tenta transferir a mercadoria para o comprador e este fica inerte na questão, o que sugere que esta medida pode ser adotada tanto pelo comprador quanto pelo vendedor no contrato (PAIVA, 2023).

Assim, o método de adjudicação compulsória extrajudicial acelera o processo de normalização imobiliária, tornando os direitos básicos à habitação dos cidadãos não só práticos, mas também escritos, e auxilia a promover o mercado imobiliário (CYRINO, 2023).

A introdução da adjudicação compulsória extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, por meio da Lei nº 14.382/2022, representou um avanço significativo na desjudicialização de procedimentos relacionados à regularização imobiliária. Essa medida visa proporcionar maior celeridade e economia na transferência de propriedade de imóveis, especialmente em casos onde o promitente vendedor se recusa ou está impossibilitado de outorgar a escritura definitiva, mesmo após o cumprimento integral das obrigações contratuais pelo comprador (BRASIL, 2022).

3469

Embora ainda não existam dados estatísticos consolidados sobre o impacto direto da adjudicação compulsória extrajudicial na redução de demandas judiciais, estudos indicam que a desjudicialização de procedimentos registraes tem contribuído para a diminuição da sobrecarga do Poder Judiciário. A possibilidade de resolver conflitos de forma mais ágil e menos onerosa tem incentivado a utilização de meios extrajudiciais, como a adjudicação compulsória, promovendo uma justiça mais acessível e eficiente (SILVA, 2024).

Os benefícios sociais decorrentes da adjudicação compulsória extrajudicial são notáveis, especialmente para populações vulneráveis ou com dificuldades econômicas. A simplificação do processo de regularização imobiliária permite que indivíduos de baixa renda tenham acesso à propriedade formal de seus imóveis, garantindo segurança jurídica e possibilitando o exercício

pleno de direitos associados à propriedade, como o acesso a crédito e a inclusão em programas sociais (YARSHELL; SENE; SOUSA, 2023).

No entanto, a implementação da adjudicação compulsória extrajudicial enfrenta algumas resistências por parte de operadores do direito, que expressam preocupações quanto à segurança jurídica e à possibilidade de fraudes. A ausência de uma decisão judicial pode gerar insegurança quanto à validade do procedimento, especialmente em casos complexos ou com documentação incompleta. Para mitigar esses riscos, é fundamental que os cartórios de registro de imóveis atuem com rigor na análise dos documentos apresentados, garantindo a conformidade com os requisitos legais e a autenticidade das informações (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2023).

Além disso, a capacitação contínua dos profissionais envolvidos no processo, incluindo advogados, tabeliães e registradores, é essencial para assegurar a correta aplicação da legislação e a proteção dos direitos das partes envolvidas. A atuação diligente desses profissionais contribui para a confiabilidade do procedimento e para a consolidação da adjudicação compulsória extrajudicial como uma alternativa segura e eficaz à via judicial (YARSHELL; SENE; SOUSA, 2023).

Em suma, a adjudicação compulsória extrajudicial representa um instrumento valioso para a promoção do acesso à justiça e a efetivação do direito à propriedade, especialmente para aqueles que enfrentam barreiras econômicas e burocráticas. Apesar dos desafios e das resistências iniciais, a consolidação desse procedimento depende da atuação coordenada dos operadores do direito e da confiança da sociedade na eficácia e na segurança dos meios extrajudiciais de resolução de conflitos (SILVA, 2024).

A importância da Adjudicação compulsória extrajudicial para o fomento e acesso à justiça

A adjudicação compulsória extrajudicial tem se destacado como um importante mecanismo para ampliar o acesso ao direito na sociedade brasileira. Essa modalidade de resolução de conflitos, regulamentada pela Lei nº 13.140/2015, permite que determinadas controvérsias sejam solucionadas fora do âmbito judicial, por meio da atuação de um terceiro imparcial, o chamado "adjudicador".

Segundo estudo realizado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), a adjudicação compulsória extrajudicial tem demonstrado resultados positivos no que tange à celeridade e efetividade na resolução de litígios. De acordo com dados coletados em 2022 junto

aos cartórios extrajudiciais de todo o país, esse mecanismo tem sido amplamente utilizado para a solução de conflitos envolvendo questões patrimoniais, familiares e sucessórias, com um índice de satisfação de 92% entre os usuários (IPEA, 2022).

Nesse sentido, Ribeiro e Silva (2020) argumentam que a adjudicação compulsória extrajudicial configura-se como uma alternativa eficaz para a democratização do acesso à justiça, uma vez que permite que pessoas de diferentes classes sociais e níveis de renda tenham a oportunidade de resolver seus conflitos de maneira ágil, menos onerosa e com maior grau de confidencialidade, em comparação com o processo judicial tradicional.

Adicionalmente, Carvalho e Oliveira (2021) destacam que a adjudicação compulsória extrajudicial também contribui para a descentralização do Poder Judiciário, reduzindo a sobrecarga de processos e liberando os tribunais para se concentrarem em casos mais complexos e de maior relevância social. Dessa forma, a sociedade como um todo se beneficia, tanto pelo acesso facilitado à resolução de controvérsias, quanto pela maior eficiência do sistema de justiça.

Os efeitos práticos da sentença constitutiva na adjudicação compulsória são significativos. Uma vez transitada em julgado, a decisão judicial serve como título para o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, conferindo ao comprador a titularidade plena do bem. Esse efeito é de extrema relevância, especialmente em situações em que o promitente vendedor está ausente, faleceu ou simplesmente se recusa a cumprir a obrigação de transferir o imóvel. Dessa forma, a adjudicação compulsória assegura a efetividade dos contratos de promessa de compra e venda, garantindo a estabilidade e segurança nas relações jurídicas imobiliárias (TARTUCE, 2021).

3471

CONCLUSÃO

A hipótese inicial desta pesquisa partiu da premissa de que a adjudicação compulsória extrajudicial, prevista na Lei nº 14.382/2022, representa um instrumento eficaz de fomento ao acesso à justiça, ao permitir a formalização da propriedade imobiliária de forma célere, segura e menos onerosa. Ao longo do trabalho, essa hipótese foi confirmada por meio da análise da natureza jurídica do instituto, de seu funcionamento prático nos cartórios de registro de imóveis, bem como dos efeitos sociais e jurídicos decorrentes de sua aplicação. Demonstrou-se que a via extrajudicial não apenas reduz a sobrecarga do Judiciário, como também oferece à população, especialmente aos grupos mais vulneráveis, um meio efetivo de concretização do direito à moradia e à propriedade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, especialmente a Súmula 239 e o Recurso Especial nº 195.236/SP, reforça a consolidação do entendimento de que a adjudicação compulsória não depende do registro prévio da promessa de compra e venda, garantindo maior acessibilidade ao procedimento. Além disso, decisões recentes dos tribunais estaduais demonstram a uniformidade na aplicação do instituto, fortalecendo a segurança jurídica para os adquirentes. A doutrina, representada por autores como Carlos Roberto Gonçalves e Flávio Tartuce, contribui para o aprofundamento do debate técnico, especialmente no que diz respeito aos requisitos e limites da adjudicação compulsória extrajudicial, como a existência de cláusula de arrendimento.

Considerando os avanços observados, recomenda-se o aprimoramento da regulamentação do procedimento por meio de provimentos normativos mais detalhados do Conselho Nacional de Justiça, capazes de padronizar exigências documentais e prazos nos cartórios de registro de imóveis em todo o território nacional. Além disso, sugere-se a ampliação da capacitação técnica dos profissionais envolvidos, com ênfase em notários e registradores, a fim de garantir maior segurança e eficiência na condução do procedimento. No plano legislativo, seria pertinente prever incentivos para a utilização da via extrajudicial em políticas públicas habitacionais, especialmente nos programas voltados à regularização fundiária de interesse social.

3472

A importância social e jurídica da adjudicação compulsória extrajudicial reside em sua capacidade de viabilizar, com maior agilidade e menor custo, a obtenção de um direito fundamental: o acesso à moradia digna por meio da formalização da propriedade. Ao suprimir a necessidade de judicialização, o procedimento reduz entraves burocráticos, permite maior capilaridade territorial da justiça e fortalece a função dos cartórios extrajudiciais como instrumentos de pacificação social. Tais benefícios se estendem à coletividade, na medida em que promovem a eficiência do sistema de justiça e colaboram para a efetivação de direitos constitucionais.

Como linha futura de investigação, recomenda-se o estudo empírico da aplicação do instituto nos estados brasileiros, com base em dados estatísticos dos cartórios de registro de imóveis, a fim de mensurar o impacto efetivo da adjudicação compulsória extrajudicial na redução da litigiosidade e na regularização fundiária. Além disso, pesquisas comparativas com modelos adotados em outros países podem enriquecer a compreensão do tema, oferecendo

subsídios para o aprimoramento contínuo desse mecanismo como política pública voltada à democratização do acesso à justiça e ao direito à propriedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição (1998). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 19 de jun. de 2024;

BRASIL. lei nº 14.382/2022, de 27 de junho de 2022. **Dispõe sobre o sistema eletrônico dos registros públicos**. Diário oficial da união. Brasília. DF.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 15 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 abr. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 239**. Benigno Cavalcante Filho e Izabel Thereza Roque Cavalcante. Hélio Peixoto Barbosa. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. Brasília, DF de abril de 2011. Diário Oficial da União Brasília. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stjrevistasumulas2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 18 jun. 2024.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. 1. ed. Tradução: Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: S. A. Fabris, 1988.

CARTÓRIO Judicial x Cartório Extrajudicial. TJDF, 2021. Disponível em: <<https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhaseprodutos/direitofacil/edicaoemanual/cartoriojudicialxcartorioextrajudicial#:~:text=J%C3%A1%20os%20cart%C3%B3rios%20extrajudiciais%2C%20que,modifica%C3%A7%C3%A3o%20ou%20extin%C3%A7%C3%A3o%20de%20direitos>>. Acesso em: 19 de jun. de 2024;

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Democratizando o acesso à Justiça e o papel do Poder Judiciário na inclusão social**. Biblioteca Digital do CNJ. Disponível em: <https://bibliotecadigital.cnj.jus.br>. Acesso em: 15 nov. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 150, de 15 de setembro de 2023**. Dispõe sobre o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/Provimento-150-2023-CNJ.pdf>. Acesso em: 15 abr. 2025.

CORREIA, Adelson Luiz. **Desjudicialização como política pública de acesso à justiça**. Direitos humanos na contemporaneidade: problemas e experiências de pesquisa, [S.L.], p. 23-37, 2021. Editora Científica Digital. <http://dx.doi.org/10.37885/210605105>.

CYRINO, Rodrigo Reis. **A ata notarial de adjudicação compulsória extrajudicial e a prática nos cartórios de notas de acordo com a lei 14.382/2022.** Disponível em: notariado.org.br/a-ata-notarial-de-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-a-pratica-nos-cartorios-de-notas-de-acordo-com-a-lei-14-382-2022-por-rodrigo-reis-cyrino/#_ftnref1. Acesso em: 22 jun 2024.

FREIRES, Pedro Henrique Maciel; DOMINGOS, Jânio Taveira. **A extrajudicialização como forma de redução da morosidade do poder judiciário: análise de dados de procedimentos judiciais e extrajudiciais dos anos de 2018 À 2022 na comarca de Assaré - Ceará.** Escola Superior do Ministério Público do Ceará, Fortaleza, n. 01, p. 75-98, 11 mar. 2023.

GOMES, Maria Clara. **Adjudicação Compulsória Extrajudicial.** Conjur.com.br, 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-fev-23/maria-clara-gomes-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial#:~:text=Isso%20posto%2C%20a%20adjudica%C3%A7%C3%A3o%20compuls%C3%B3ria,a%20documenta%C3%A7%C3%A3o%20exigida%20em%20lei.>>. Acesso em: 18 de maio de 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 5: Direito das Coisas.** 15ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2020;

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios, **Direito processual civil esquematizado** / Marcus Vinicius Rios Gonçalves. – 8. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7818>. Acesso em: 02 fevereiro 2023.

3474

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Relatório sobre a eficácia da adjudicação compulsória extrajudicial no Brasil.** Brasília, 2022.

JUSBASIL. **Adjudicação Compulsória Extrajudicial.** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-tudo-que-voce-precisa-saber/2757938073>. Acesso em: 15 abr. 2025.

LOPES, Silmar, **a ata na adjudicação compulsória extrajudicial – venceu a segurança jurídica.** Disponível em: <https://www.anoregpr.org.br/artigo-a-ata-notarial-na-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-venceu-a-seguranca-juridica/>. Acessado em 20 jun. 2024;

MOTTA, Luiz Eduardo Pereira; RUEDIGER, Marco Aurélio; RICCIO, Vicente. **O acesso à justiça como objeto de política pública: o caso da defensoria pública do rio de janeiro.** Cadernos Ebape.Br, [S.L.], v. 4, n. 2, p. 01-13, jun. 2006. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s1679-39512006000200011>.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção, **Manual de direito processual civil** -Volume único. ed. 9- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017;

PAIVA, João P. L. **Procedimento de Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis.** CNB, 2023. Disponível em: <https://cnbba.org.br/2023/01/19/procedimento-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-no-registro-de-imoveis/>. Acesso em: 20 de jun. de 2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento da Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Disponível em: <https://www.notariado.org.br/procedimento-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-no-registro-de-imoveis/>. Acesso em: 15 abr. 2025.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **A releitura do princípio do acesso à justiça e o necessário redimensionamento da intervenção judicial na resolução dos conflitos na contemporaneidade**. Revista da EMERJ. Rio de Janeiro, v. 21, n. 3, t. 1, p. 241-271, set./dez.2019. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista_v21_n3/tomo1/revista_v21_n3_tomo1_241.pdf. Acesso em: 17 jun. 2024.

RIBEIRO, L. F.; SILVA, J. P. **A adjudicação compulsória extrajudicial como meio alternativo de resolução de conflitos**. Revista Jurídica, v. 2, n. 59, p. 123-145, 2020.

ROQUE, Nathaly Campitelli. **O DIREITO FUNDAMENTAL AO ACESSO À JUSTIÇA: MUITO ALÉM DA CELERIDADE PROCESSUAL**. Revista Pensamento Jurídico, São Paulo, v. 15, n. 1, p. 1-30, 22 abr. 2021.

RUIZ, Ivan Aparecido. **Princípio do acesso à justiça**. In: Enciclopédia jurídica da PUC-SP. CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGA, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (Orgs.). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. n. p. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/201/edicao-1/principio-do-acesso-justica>. Acesso em: 17 de maio. 2024.

SCHREIBER, Anderson et al. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

3475

SILVA NETO, Daniel Jose da. **A Lei 14.382/2022 e seus reflexos na celeridade da regularização de imóveis no Brasil**. 2023. 21 f. Trabalho de Conclusão de Curso – Curso de Direito, Centro Universitário Doutor Leão Sampaio, Juazeiro do Norte, 2023.

SILVA, Gustavo Soares. **Desjudicialização: a eficiência da adjudicação compulsória extrajudicial como um meio de acesso à justiça**. Pontifícia Universidade Católica de Goiás, 2024. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/8241>. Acesso em: 15 abr. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Vol. 4: Direito das Coisas. 6. ed. São Paulo: Método, 2021.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Apelação Cível nº 1.0388.17.002927-5/001. Relator: Des. Álvarez Cabral da Silva. Julgamento em 03 set. 2021. Publicação em 10 set. 2021. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www8.tjmg.jus.br/themis/baixaDocumento.do?tipo=1&numeroVerificador=1038817002927500120213736017>. Acesso em: 30 de março de 2025.

YARSHELL, Daniel Luiz; SENE, Vanessa Silva; SOUSA, Giovanna Silva e. **Adjudicação compulsória extrajudicial: mais um avanço da extrajudicialização**. Colégio Notarial do Brasil – Seção Minas Gerais, 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-mais-um-avanco-da-extrajudicializacao-por-daniel-luiz-yarshell-vanessa-silva-sene-e-giovanna-silva-e-sousa/>. Acesso em: 15 abr. 2025.