

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: ANÁLISE DOUTRINÁRIA, JURÍDICA E PROCEDIMENTAL À LUZ DA LEI N.º 14.382/2022 E DO PROVIMENTO N.º 150/2023 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Marcus Vinícius Aquino Oliveira¹
Érick Santhiago da Silva Paiva²

RESUMO: O presente artigo científico analisa de forma aprofundada o instituto da adjudicação compulsória extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, tomando como baliza dogmática a Lei n.º 14.382/2022 (Lei do SERP) e o Provimento n.º 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que integrou o regramento ao Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). A pesquisa examina a evolução histórica da promessa de compra e venda desde o Decreto-Lei n.º 58/1937 até a superação do dogma do registro prévio consagrada pela Súmula n.º 239 do Superior Tribunal de Justiça. Desenvolve-se uma fundamentação civil-constitucional pautada na função social da propriedade e na boa-fé objetiva, incorporando a teoria geral do Direito Registral e Notarial. Analisam-se pormenorizadamente os requisitos de direito material (negócios admitidos, irretratabilidade, quitação do preço e inadimplemento do alienante), bem como a estrutura procedimental do processo extrajudicial, a indispensabilidade da Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas, o ciclo notificatório, a qualificação registral perante o Oficial de Registro de Imóveis, o Princípio da Continuidade Registral e a incidência tributária do ITBI (Súmulas STJ/STF). Ao final, apresenta-se um confronto analítico entre as vias judicial e extrajudicial por meio de quadros demonstrativos, discutindo-se os desafios relativos aos emolumentos, à gratuidade de justiça para hipossuficientes e à uniformização procedimental.

Palavras-chave: Adjudicação Compulsória Extrajudicial. Direito Registral e Notarial. Desjudicialização. Ata Notarial. Segurança Jurídica.

¹ Discente de Bacharelado em Direito - Faculdade Cristo Rei (FACCRI) - Cornélio Procopio - Centro de Ciências Sociais Aplicadas - Bacharelado em Direito.

² Professor orientador. Graduado em Direito pela Faculdade Cristo Rei (2023). Graduado em Educação Física - licenciatura pela Universidade Estadual de Ponta Grossa (2024). Graduado em Pedagogia pela UniCV (2026). Especialista em Direito Eleitoral pela Gran Faculdade (2024). Especialista em Direitos das Mulheres (2024) e em Direitos Humanos (2025) pela Faculdade 19 Educação. Pós-graduado em Educação Especial pela Faculdade Focus (2026). Professor do curso de Direito da Faculdade Cristo Rei - FACCRI.

ABSTRACT: This scientific article analyzes in depth the extrajudicial compulsory adjudication institute in the Brazilian legal system, based on Law No. 14.382/2022 (SERP Law) and Provision No. 150/2023 of the National Council of Justice (CNJ), which integrated the regulation into the National Code of Norms for Extrajudicial Services (CNN/CN/CNJ-Extra). The research examines the historical evolution of the promise of purchase and sale from Decree-Law No. 58/1937 to the overriding of the prior registration requirement established by Summary No. 239 of the Superior Court of Justice. It develops a civil-constitutional foundation based on the social function of property and objective good faith, incorporating the general theory of Registry and Notarial Law. It analyzes in detail the substantive law requirements (admitted transactions, irretracability, proof of price payment, and default by the transferor), as well as the procedural structure of the extrajudicial process, the indispensability of the Notarial Deed issued by a Notary Public, the notification cycle, the registrable qualification before the Real Estate Registrar, the Principle of Registry Continuity, and the tax incidence of ITBI. Finally, an analytical comparison between judicial and extrajudicial routes is presented through demonstrative charts, discussing challenges regarding notary fees, legal aid for indigent applicants, and procedural standardization.

Keywords: Extrajudicial Compulsory Adjudication. Registry and Notarial Law. Dejudicialization. Notarial Deed. Legal Certainty.

2

I. INTRODUÇÃO

O direito notarial e registral brasileiro vive um momento de profunda transformação estrutural, marcado pela transição de um modelo estatal centralizado no judiciário para um sistema multiportas de composição de interesses e pacificação social. As serventias extrajudiciais, popularmente conhecidos como cartórios, geridas por delegatários do serviço público por força do art. 236 da Constituição Federal de 1988, assumiram protagonismo na efetivação de direitos patrimoniais, proporcionando celeridade, eficiência e desburocratização sem o detrimento da segurança jurídica (Gentil, 2023).

Nesse cenário de vanguarda, o fenômeno da desjudicialização – outrora consagrado no inventário, partilha e divórcio consensuais (Lei n.º 11.441/2007) e na usucapião extrajudicial (art. 216-A da LRP, inserido pelo CPC/2015) – alcançou novo patamar com a promulgação da Lei n.º 14.382, de 27 de junho de 2022 (Lei do SERP). O aludido diploma normativo introduziu o art.

216-B na Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973), viabilizando o processamento direto da adjudicação compulsória no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do bem (Rodrigues, 2023).

Para conferir operabilidade nacional e uniformizar as práticas cartorárias, a Corregedoria Nacional de Justiça editou o Provimento n.º 150, de 11 de setembro de 2023, que alterou o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento n.º 149/2023), disciplinando em detalhes os requisitos de admissibilidade, a elaboração da Ata Notarial qualificadora, a petição inicial, o ciclo de notificações, os incidentes de impugnação, a qualificação registral e as regras transitórias de emolumentos (Santos Junior et al., 2026; Conselho Nacional de Justiça, 2023).

A relevância do tema decorre de um grave diagnóstico fático: pesquisas empíricas revelam que aproximadamente 50% dos imóveis urbanos no Brasil ostentam algum grau de irregularidade fundiária/documental, totalizando cerca de 30 milhões de propriedades sem titulação definitiva no Livro 2 (Registro Geral) das serventias imobiliárias (Santos Junior et al., 2026; Cunha, 2025). Tal informalidade atinge desde populações de baixa renda em loteamentos populares até adquirentes de unidades de médio e alto padrão que quitaram integralmente o preço, mas se depararam com a recusa, morte, dissolução ou inércia injustificada do promitente vendedor em outorgar a escritura pública definitiva (Oliveira; Neto, 2023; Lima Júnior; Stakoviak Júnior, 2025).

3

Diante disso, formulou-se o seguinte questionamento norteador de pesquisa: de que maneira a adjudicação compulsória extrajudicial, disciplinada pela Lei n.º 14.382/2022 e regulamentada pelo Provimento n.º 150/2023 do CNJ, efetiva a transferência forçada do domínio imobiliário, harmonizando a celeridade e a desjudicialização com as exigências de segurança jurídica, os princípios registrares e o acesso à ordem jurídica justa?

O presente artigo tem por objetivo geral analisar criticamente o instituto da adjudicação compulsória extrajudicial sob os aspectos doutrinário, normativo, jurisprudencial e procedimental. Para tal, estabeleceram-se os seguintes objetivos específicos:

- (a) traçar a evolução histórica do compromisso de compra e venda e a superação do dogma do registro prévio (Súmula 239 do STJ);
- (b) delinear os fundamentos civil-constitucionais da propriedade, sua função social e a boa-fé objetiva;

- (c) delimitar os requisitos de direito material e os meios probatórios de quitação;
- (d) detalhar o fluxo operacional do 'processo extrajudicial', destacando a centralidade da Ata Notarial e a atuação do Oficial de Registro de Imóveis; e
- (e) avaliar o impacto do Princípio da Continuidade Registral, a não incidência de ITBI em promessas não registradas e a eficiência da via administrativa perante o Poder Judiciário.

2. METODOLOGIA

Para responder ao problema levantado e atingir os objetivos propostos, a presente pesquisa adotou um delineamento metodológico qualitativo, de caráter exploratório, descritivo, bibliográfico e documental (Andrade; Aguiar, 2026; Santos Junior et al., 2026). A opção pela abordagem qualitativa justifica-se pela necessidade de interpretar institutos jurídicos novos, extrair o conteúdo dogmático dos diplomas legais e analisar de forma crítica as posições doutrinárias e jurisprudenciais que emergem acerca da matéria (Abdala, 2024).

A pesquisa bibliográfica e documental foi conduzida mediante levantamento sistemático realizado em relevantes bases de dados acadêmicas e repositórios institucionais nacionais, tais como: Portal de Periódicos CAPES, Scientific Electronic Library Online (SciELO), Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Repositório Universitário da Ânima (RUNA), Revista JRG de Estudos Acadêmicos, Faculdade Serra da Mesa (FASEM), Revista Graduação em Movimento (UniFTC), Portal do Planalto e Biblioteca Digital do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) (Andrade; Aguiar, 2026; Lima Júnior; Stakoviak Júnior, 2025).

Os critérios de inclusão das fontes observaram rigorosa aderência temática e temporal:

- (1) artigos científicos completos e monografias jurídicas publicadas entre 2023 e 2026 focados em adjudicação compulsória, desjudicialização e direito registral;
- (2) obras doutrinárias de referência em Direito Civil e Registral, em especial o tratado de Registros Públicos coordenado por Alberto Gentil de Almeida Pedroso (4.^a ed., 2023) e os compêndios de Flávio Tartuce e de Carlos Roberto Gonçalves;
- (3) diplomação legislativa pátria (Constituição Federal de 1988, Código Civil de 2002, Código de Processo Civil de 2015, Decreto-Lei n.º 58/1937, Lei n.º 6.015/1973 e Lei n.º 14.382/2022);

(4) atos normativos de regência (Provimento n.º 150/2023 do CNJ - CNN); e (5) jurisprudência consolidada do STJ e do STF (Súmula 239/STJ, Tema 1113/STJ e ARE 1.294.969/SP - Tema 1124/STF).

O material documental e doutrinário coletado foi submetido à análise de conteúdo e hermenêutica jurídico-sistemática. A investigação foi estruturada em seções temáticas encadeadas lógica e cronologicamente, articulando as premissas teóricas com o rito operacional cartorário, consolidando as conclusões em quadros comparativos e tabelas sintéticas formuladas pelos autores.

3. CONCEITO, EVOLUÇÃO HISTÓRICA E NATUREZA JURÍDICA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

3.1. Origem histórico-legislativa no direito brasileiro

A compreensão adequada da adjudicação compulsória exige o resgate de sua trajetória no ordenamento jurídico nacional. O Código Civil de 1916 (elaborado por Clóvis Beviláqua) consagrou a regra tradicional do direito romano (*nemo ad praecise factum cogi potest*), segundo a qual o inadimplemento da promessa de outorgar a escritura definitiva resolvia-se exclusivamente em perdas e danos (art. 1.056 do CC/1916) (Rodrigues, 2023; Santos Junior et al., 2026). Esse sistema gerou grave injustiça social: loteadores e alienantes de imóveis, após receberem a totalidade do preço em prestações de compradores de modesta capacidade financeira, recusavam-se a assinar a escritura e preferiam devolver as quantias desvalorizadas para reter os imóveis valorizados pela urbanização (Rodrigues, 2023).

Para estancar essa especulação imobiliária imoral, o Estado editou o Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, regendo o parcelamento do solo e a venda de terrenos a prestação. O art. 16 do Decreto-Lei n.º 58/1937 introduziu formalmente no país a ação de adjudicação compulsória, permitindo ao compromissário comprador exigir o cumprimento forçado da obrigação de fazer através de execução específica. Posteriormente, a Lei n.º 649, de 11 de março de 1949, estendeu a adjudicação compulsória aos imóveis não loteados, consolidando a proteção ao comprador adimplente (Rodrigues, 2023).

3.2. A superação da exigência de registro prévio: súmula 239 do stj e art. 216-b da lrp

Com a introdução do instituto, instaurou-se intensa controvérsia doutrinária e jurisprudencial sobre a exigência do registro da promessa de compra e venda no Cartório de Imóveis como pressuposto para o exercício da adjudicação compulsória (Rodrigues, 2023). Uma corrente formalista defendia que o direito à adjudicação decorria da constituição de um direito real de aquisição, o qual pressupunha o registro prévio do contrato no fôlio real, entendimento chancelado pelo Supremo Tribunal Federal na Súmula 167 (editada em 1963) (Rodrigues, 2023).

Entretanto, a doutrina vanguardista – liderada por Darcy Bessone de Oliveira Andrade (1960) e consolidada por juristas contemporâneos – demonstrou que a ação de adjudicação compulsória possui natureza pessoal (obrigacional). O pedido visa suprir a declaração de vontade do contrato preliminar firmado entre as partes (*inter partes*), sendo o registro exigível apenas para conferir eficácia real e oponibilidade perante terceiros (*erga omnes*) (Rodrigues, 2023; Gentil, 2023). Essa tese humanizada e pragmática foi acolhida pelo Superior Tribunal de Justiça no histórico julgamento do REsp 30/DF (Rel. Min. Eduardo Ribeiro) e culminou na edição da Súmula n.º 239 do STJ no ano de 2000:

O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (Superior Tribunal de Justiça, 2000)

6

Mesmo após a edição da Súmula 239/STJ, a controvérsia foi reacendida com a promulgação do Código Civil de 2002 (Lei n.º 10.406/2002), cujos arts. 1.417 e 1.418 condicionaram textualmente a aquisição do direito real e a exigência da outorga ao registro do contrato (Rodrigues, 2023). O STJ e o Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF) reagiram prontamente, reafirmando que o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, permanecendo plena a validade da Súmula 239 (Rodrigues, 2023; Tartuce, 2023).

A questão recebeu solução legislativa definitiva com a promulgação da Lei n.º 14.382/2022, que inseriu o art. 216-B na Lei n.º 6.015/1973. O § 2.º do referido artigo positivou categoricamente que o deferimento da adjudicação compulsória extrajudicial independe do prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão, ratificando a desnecessidade de registro contratual para fins de regularização dominial (Rodrigues, 2023).

3.3. Natureza jurídica pessoal e constitutiva da adjudicação compulsória

Quanto à sua natureza jurídica, prevalece na doutrina o entendimento de que o direito à adjudicação compulsória é um direito subjetivo patrimonial de caráter pessoal e potestativo (Lima Júnior; Stakoviak Júnior, 2025). Trata-se do poder conferido ao adquirente (ou ao alienante, na adjudicação inversa) de provocar o Estado para compelir o sujeito inadimplente a transferir o domínio do imóvel objeto do contrato preliminar irretratável (Abdala, 2024).

No plano processual, a ação de adjudicação compulsória classifica-se como uma ação de natureza constitutiva (ou executiva *lato sensu*) (Gonçalves, 2020; Lima Júnior; Stakoviak Júnior, 2025). A sentença judicial ou a nota deferitória do registrador imobiliário opera a modificação de uma situação jurídica anterior e cria uma situação jurídica, substituindo a declaração de vontade do alienante e valendo diretamente como título translativo da propriedade para registro no Livro 2 (Registro Geral) da serventia imobiliária (Abdala, 2024; Gentil, 2023).

4. DIREITO MATERIAL, PRESSUPOSTOS E REQUISITOS COMPROBATÓRIOS

4.1. Fundamentos constitucionais, direito de propriedade e função social

A adjudicação compulsória extrajudicial encontra fundamento supremo na Carta Magna de 1988, que erigiu o direito de propriedade (art. 5.º, XXII) e a sua função social (art. 5.º, XXIII e art. 170, III) a postulados fundamentais da República (Cunha, 2025; Lima Júnior; Stakoviak Júnior, 2025). Conforme acentua Gustavo Tepedino (2025), o direito de propriedade contemporâneo descolou-se da visão individualista do Código de 1916 para integrar uma estrutura ético-social, na qual o domínio só se legitima à medida que cumpre finalidades sociais e concretiza o direito fundamental à moradia (art. 6.º, CF/88).

Nessa mesma linha, o Código Civil de 2002 consagrou no art. 422 o Princípio da Boa-Fé Objetiva, impondo aos contratantes os deveres anexos de lealdade, honestidade, informação e cooperação mútua (Cunha, 2025; Tartuce, 2023). O descumprimento do dever de outorgar a escritura definitiva após o recebimento integral do preço caracteriza comportamento abusivo (art. 187, CC/2002) e viola o postulado do *venire contra factum proprium* (proibição de comportamento contraditório) (Cunha, 2025). A adjudicação compulsória surge, pois, como a técnica jurídica apta a reprimir o abuso de direito e garantir a justiça contratual (Cunha, 2025).

4.2. Negócios jurídicos admitidos e cláusula de irretratabilidade

O Provimento n.º 150/2023 do CNJ delimitou com precisão os negócios jurídicos preliminares que admitem o processamento da adjudicação compulsória extrajudicial. Nos termos do art. 440-B do Código Nacional de Normas (CNN), fundamentam o pedido:

Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrendimento exercitável. (Conselho Nacional De Justiça, 2023, art. 440-B)

Embora a norma regulamentar omita a promessa de dação em pagamento, a doutrina registral (Gentil, 2023) reconhece expressamente a sua viabilidade, com fundamento na aplicação subsidiária das regras da compra e venda às dações em pagamento (art. 357 do CC/2002). Exige-se, contudo, que o negócio não contenha cláusula de arrendimento exercitável (contrato firmado em caráter irretratável e irrevogável, consoante os arts. 462 e 463 do CC/2002) (Santos Junior et al., 2026). Ressalta-se a exceção prevista no parágrafo único do art. 440-B do CNN: ainda que exista cláusula de arrendimento, a adjudicação será admitida se o imóvel integrar parcelamento do solo urbano (Lei n.º 6.766/1979) ou incorporação imobiliária (Lei n.º 4.591/1964) cujo prazo de carência já tenha expirado (Oliveira; Neto, 2023; Conselho Nacional de Justiça, 2023).

4.3. Prova da quitação integral do preço e a controvérsia sobre débitos prescritos

A demonstração cabal do adimplemento integral do preço ajustado é o requisito de fundo mais sensível na adjudicação compulsória (Agra, 2024; Santos Junior et al., 2026). Para conferir flexibilidade probatória ao procedimento sem comprometer a segurança registral, o art. 440-G, § 6.º, do CNN/CNJ estabeleceu um rol exemplificativo de documentos aptos a comprovar a quitação (Oliveira e neto, 2023; Abdala, 2024).

Quadro 1 – Rol Exemplificativo de Meios de Prova da Quitação do Preço (Art. 440-G, § 6.º, CNN/CNJ)

Inciso (Art. 440-G, § 6.º)	Meio Probatório Admitido	Aplicação Prática e Requisitos Registrares

Inciso I	Ação de Consignação em Pagamento	Comprovante judicial de depósito dos valores devidos com trânsito em julgado ou quitação deferida.
Inciso II	Mensagens / Declarações Eletrônicas	E-mails, mensagens de aplicativos ou declarações formais com firma reconhecida declarando a quitação.
Inciso III	Comprovantes de Operações Bancárias	Extratos de TED, PIX, depósitos identificados ou comprovantes de quitação de cheques contratuais.
Inciso IV	Declaração de Imposto de Renda	Declaração do IRPF do adquirente informando a aquisição e quitação do imóvel à Receita Federal.
Inciso V	Recibos de Pagamento	Recibos físicos com autoria passível de confirmação pelo Tabelião ou firma reconhecida do credor.
Inciso VI	Termo de Quitação Averbado	Apresentação do termo de quitação formal de que trata o art. 167, II, item 32, da Lei n.º 6.015/1973.
Inciso VII	Notificação de Constituição em Mora	Notificação extrajudicial promovida sem oposição tempestiva do credor quanto ao saldo residual.

Fonte: Elaborado pelos autores com base no Provimento n.º 150/2023 do CNJ e Abdala (2024).

Questão de expressiva divergência jurisprudencial e doutrinária refere-se à possibilidade de conceder a adjudicação compulsória quando o preço do imóvel não foi comprovadamente pago, mas a pretensão de cobrança das parcelas contratual encontra-se fulminada pela prescrição (art. 206, § 5.º, I, do CC/2002) (Agra, 2024).

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.601.575/PR) adota posição rígida, assentando que a prescrição extingue apenas a pretensão executória, mas não extingue o direito subjetivo nem equivale à quitação do preço, sendo inviável a adjudicação compulsória do bem prescrito sem a demonstração do pagamento (Agra, 2024; Santos Junior et al., 2026). Em

sentido oposto, os Tribunais de Justiça de São Paulo (TJ-SP - AC 1003506-29.2021.8.26.0196) e do Rio de Janeiro (TJ-RJ - APL 0368952-28.2015.8.19.0001) admitem excepcionalmente a adjudicação compulsória quando caracterizada a prescrição da pretensão de cobrança somada à prolongada inércia do vendedor, gerando a presunção de quitação e o convalescimento do negócio jurídico (Agra, 2024). Na esfera registral paulista (Normas de Serviço da CGJ/SP, item 419.3.1), admite-se como prova de quitação a certidão do Distribuidor Cível demonstrando a inexistência de ações de cobrança após 5 anos do vencimento da última prestação (Agra, 2024; Abdala, 2024).

4.4. Legitimidade ativa, passiva e adjudicação inversa

A legitimidade ativa para requerer a adjudicação compulsória extrajudicial pertence ao promitente comprador, aos seus cessionários, promitentes cessionários, aos sucessores *causa mortis* e ao promitente vendedor. A legitimidade passiva recai sobre o proprietário tabular (titular do domínio constante do fólio real), seus herdeiros ou cessionários anteriores (Conselho Nacional de Justiça, 2023).

A doutrina destaca a plena cabibilidade da 'adjudicação compulsória inversa', promovida pelo alienante que cumpriu integralmente suas obrigações e busca compelir o comprador inerte a receber a escritura definitiva e transferir a titularidade no fólio real (Santos Junior et al., 2026). O escopo da via inversa é exonerar o alienante das obrigações *propter rem* que continuam recaindo sobre o seu nome, tais como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e as taxas de condomínio edilício (Abdala, 2024; Gentil, 2023). Em todas as hipóteses, a representação por advogado inscrito na OAB ou defensor público é requisito indispensável de capacidade postulatória (art. 216-B, § 1.º, LRP; art. 440-C, parágrafo único, CNN) (Rodrigues, 2023).

5. O PROCESSO EXTRAJUDICIAL, A ATA NOTARIAL E O PROCEDIMENTO REGISTRAL NO CNJ

5.1. A categoria jurídica do 'processo extrajudicial'

O Provimento n.º 150/2023 do CNJ consagrou tecnicamente a expressão 'Processo Extrajudicial' para designar a relação jurídica de direito público que se estabelece perante o Registro de Imóveis (ABDALA, 2024). Apoiando-se na clássica teoria geral do processo formulada por Humberto Theodoro Júnior (2024), Kalil Espindula Abdala (2024) explica que

enquanto procedimento é a sequência encadeada de atos materiais, processo é o método de composição de litígios mediante relação jurídica vinculativa de direito público. No foro extrajudicial, estabelece-se uma autêntica relação jurídica pública entre o Registrador (agente delegado), o requerente e o requerido, submetida aos princípios constitucionais do contraditório, da celeridade e da ampla defesa (Abdala, 2024; Gentil, 2023).

5.2. A teoria geral dos registros públicos e os livros cartorários

A condução do processo extrajudicial exige a rigorosa observância dos preceitos dos Registros Públicos, especialmente sistematizada por Alberto Gentil de Almeida Pedroso (2023). Os serviços notariais e de registro são norteados pelos princípios da legalidade estrita, publicidade indireta, fé pública, especialidade subjetiva e objetiva, territorialidade e concentração na matrícula (Gentil, 2023).

Conforme a estrutura legal da Lei n.º 6.015/1973 e as lições de Gentil (2023), o Registro de Imóveis opera por meio de livros obrigatórios que garantem a rastreabilidade e a higidez do acervo cadastral. Na instrução e processamento da adjudicação, interagem os livros da serventia registral e notarial, conforme sistematizado no Quadro 2:

Quadro 2 – Livros do Registro de Imóveis e das Serventias Notariais Atrelados à Adjudicação Extrajudicial

Serventia / Livro	Denominação e Previsão Legal	Função no Processo de Adjudicação Compulsória
Registro de Imóveis Livro 1 (Protocolo)	Art. 173, I e Art. 174, LRP (Gentil, 2023)	Apontamento diário do requerimento inicial. Gera prioridade e reserva de classificação do direito real (vigência da prenotação por 20 dias úteis).
Registro de Imóveis Livro 2 (Registro Geral)	Art. 173, II e Art. 176, LRP (Gentil, 2023)	Livro das Matrículas dos imóveis. Nele é realizada a averbação-notícia do pedido e, ao final, o registro da transferência definitiva da propriedade.
Registro de Imóveis Livro 4 e Livro 5	Indicador Real / Pessoal (Gentil, 2023)	Repositórios em fichas/meio eletrônico para busca e concentração do histórico do imóvel e dos proprietários/adquirentes.

Tabelionato de Notas Livro de Atas Notariais	Art. 6.º e 7.º, Lei 8.935/94 (Gentil, 2023)	Lavratura da Ata Notarial qualificadora com fé pública, constatando o imóvel, quitação do preço, cadeia de cessões e inadimplemento.
Tabelionato de Títulos e Documentos (RTD)	Art. 127 e 129, LRP (Gentil, 2023)	Execução de diligências de notificação pessoal do requerido delegadas pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Fonte: Elaborado pelos autores com base na Lei n.º 6.015/1973 e Gentil (2023).

5.3. A centralidade e indispensabilidade da ata notarial

A Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas constitui documento indispensável e prévio para a instrução da adjudicação compulsória extrajudicial (art. 216-B, § 1.º, III, LRP; art. 440-G do CNN/CNJ) (Santos Junior et al., 2026). A intervenção notarial é dotada de fé pública delegada (art. 236, CF/88) e tem por finalidade constatar e qualificar juridicamente os fatos e documentos apresentados pelo adquirente (Gentil, 2023).

Nos termos do art. 440-G, *caput*, do CNN, a Ata Notarial deve conter obrigatoriamente: (I) a referência à matrícula e a descrição do imóvel com ônus e gravames; (II) o histórico encadeado de todos os atos, negócios, cessões de direito e sucessões; (III) a verificação das provas do adimplemento do preço; (IV) a identificação das providências cabíveis ao requerido e a constatação do seu inadimplemento; e (V) o valor venal atribuído ao imóvel (Conselho Nacional de Justiça, 2023). O Tabelião fará constar expressamente que a ata não possui valor de título de propriedade, prestando-se exclusivamente à instrução do pedido extrajudicial ou judicial (Conselho Nacional de Justiça, 2023).

12

5.4. Procedimento registral passo a passo perante o registro de imóveis

A operabilidade do processo de adjudicação compulsória extrajudicial no Registro de Imóveis desenvolve-se de maneira lógica, sequencial e juridicamente vinculada, dividindo-se em duas fases fundamentais: a fase pré-qualificatória (formação e instrução do título) e a fase registral (qualificação final e registro do domínio) (Abdala, 2024). Aprofunda-se a seguir o encadeamento procedimental em quatro etapas abrangentes:

5.4.1. Fase de formação do título e protocolo inicial (ARTS. 440-K A 440-Q DO CNN/CNJ)

O processo extrajudicial deflagra-se formalmente com a apresentação do requerimento inicial ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do bem, subscrito obrigatoriamente por advogado legalmente constituído ou defensor público, munido de procuração com poderes específicos (LRP art. 216-B, caput e § 1.º; CNN art. 440-C, parágrafo único, e 440-K). O requerimento deve observar a estrutura formal da petição inicial disposta no art. 319 do Código de Processo Civil e trazer expressamente (CPC art. 319; CNN art. 440-L):

- i) A qualificação completa e o endereço do requerente e do requerido, com indicação do número do CPF ou CNPJ;
- ii) A descrição do imóvel adjudicando, sendo suficiente a menção à matrícula ou transcrição imobiliária;
- iii) O histórico minucioso de todos os atos e negócios jurídicos que fundam a cadeia de cessões ou sucessões de titularidade;
- iv) A declaração solene do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro, ou prova de que eventual demanda tenha sido suspensa por mais de 90 dias úteis (CNN art. 440-H);
- v) O pedido formal de notificação do requerido para anuir ou impugnar a pretensão no prazo de 15 dias úteis; e
- vi) O pedido final de deferimento da adjudicação e de lavratura do registro translativo na matrícula.

O peticionamento pode ser realizado presencialmente na serventia ou eletronicamente por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) (CNN art. 440-M, § 1.º). Protocolizado o requerimento, o Oficial procede ao lançamento do título no Livro 1 (Protocolo), gerando a prenotação com eficácia retroativa e de prioridade registral (LRP arts. 174, 186 e 205; Gentil, 2023). Em ato contínuo, para garantir a publicidade perante terceiros e resguardar a boa-fé de futuros adquirentes, o Registrador lança no Livro 2 (Registro Geral) a 'averbação notícia' do processamento do feito (LRP art. 246). O Oficial realiza o saneamento inicial e, constatada omissão ou vício sanável, notifica o requerente para emendar o requerimento em 10 dias úteis (CNN art. 440-Q). Inerte o requerente, extingue-se o processo com cancelamento da prenotação (CNN art. 440-Q, parágrafo único).

13

5.4.2. O ciclo notificatório e as situações especiais (ARTS. 440-R A 440-Y DO CNN/CNJ)

Estando em ordem o requerimento e os documentos instrutórios (especialmente a Ata Notarial), o Registrador de Imóveis inaugura o 'ciclo notificatório', ato de convocação pessoal do requerido (promitente vendedor, cedentes anteriores ou herdeiros) para anuir ou impugnar o pedido no prazo de 15 dias úteis (LRP art. 216-B, § 1.º, II; CNN art. 440-R). A notificação

conterá a qualificação das partes, a identificação precisa do imóvel, a determinação de manifestação em 15 dias úteis e a advertência expressa de que o silêncio importará na presunção de veracidade da alegação de inadimplemento (CNN art. 440-S).

Nas hipóteses em que a legislação exige outorga uxória ou marital para a validade do negócio subjacente, o cônjuge ou companheiro do requerido deverá ser notificado na mesma qualidade de requerido (CNN art. 440-P). As notificações realizam-se preferencialmente por via postal com Aviso de Recebimento (AR), por intermédio do Registro de Títulos e Documentos (RTD) ou por meio eletrônico idôneo (LRP art. 216-B, § 1.º, II; CNN art. 440-S). Somente quando frustradas as tentativas de notificação pessoal e demonstrado o esgotamento dos meios ordinários de localização é que o Registrador promoverá a citação por edital, publicada por duas vezes, com intervalo mínimo de 15 dias úteis, em jornal de grande circulação ou em meio eletrônico regulamentado (LRP art. 216-A, §§ 13 e 14; CNN art. 440-O e 440-X).

5.4.3. Manifestação do requerido: anuência, impugnação e conciliação (ARTS. 440-Z A 440-AE DO CNN/CNJ)

Notificado regularmente, o requerido poderá adotar uma das seguintes condutas no prazo de 15 dias úteis:

a) Anuir ao pedido: manifestando concordância expressa por instrumento público, particular, meio eletrônico ou diretamente perante o registrador (CNN art. 440-Y). Ressalta-se que a anuência expressa não exige o encerramento do processo administrativo nem a obrigatoriedade de lavratura de escritura pública definitiva, prosseguindo o procedimento registral em seus ulteriores termos (Abdala, 2024). Da mesma forma, o silêncio do requerido após notificação válida gera a presunção relativa de anuência (CNN art. 440-S, IV);

b) Apresentar impugnação por escrito: instruída com os documentos e razões que entender cabíveis (CNN art. 440-Z).

Apresentada a impugnação, o Registrador intima o requerente para manifestar-se em 15 dias úteis (CNN art. 440-AA). Antes de proferir decisão, se entender viável, o Oficial poderá instaurar sessão de conciliação ou mediação entre as partes (CNN art. 440-AA, parágrafo único; Gentil, 2023). O Registrador indeferirá liminarmente a impugnação que for manifestamente protelatória, destituída de fundamentação sumária, versar sobre matéria estranha ao

procedimento ou que já tenha sido apreciada e rejeitada pelo Judiciário em casos análogos (CNN art. 440-AB; Abdala, 2024).

Se a impugnação for rejeitada pelo Registrador, o requerido poderá recorrer ao Juízo competente no prazo de 10 dias úteis (CNN art. 440-AC). Por outro lado, se o Registrador acolher a impugnação fundada, o requerente será intimado para manifestar-se em 10 dias úteis (CNN art. 440-AD). Havendo recurso do requerido ou insurgência do requerente contra o acolhimento, cessa a competência administrativa do Oficial e os autos do processo extrajudicial são remetidos ao Juízo competente (Juízo Corregedor) para julgamento sumário do mérito da impugnação (CNN art. 440-AE; Abdala, 2024). Se o Juiz acolher a impugnação, ordena a extinção do processo com cancelamento da prenotação; se rejeitar a impugnação, determina o retorno dos autos ao Registrador de Imóveis para prosseguimento (CNN art. 440-AE, §§ 1.º e 2.º).

5.4.4. Qualificação registral final, recolhimento do itbi e registro definitivo (ARTS. 440-AF A 440-AM DO CNN/CNJ)

Transcorrido o prazo notificadorio sem impugnação, acolhida a anuência ou superada a controvérsia em sede judicial/conciliatória, o Registrador de Imóveis realiza a qualificação registral final no prazo de 10 dias úteis (CNN art. 440-AF; Abdala, 2024). O julgamento da qualificação resultará em uma das seguintes notas:

- i) Nota Devolutiva: formulando exigências formais remanescentes e assinalando prazo para cumprimento (LRP art. 198; CNN art. 440-AF, I);
- ii) Nota Indeferitória: rejeitando o pedido por óbice insuperável, hipótese em que o requerente poderá suscitar o procedimento de dúvida registrária (LRP art. 198; CNN art. 440-AF, § 2.º; Gentil, 2023);
- iii) Nota Deferitória: acolhendo integralmente a pretensão adjudicatória e deferindo a transferência dominial (LRP art. 216-B, § 3.º; CNN art. 440-AF, II).

A exegese do art. 440-AF, § 1.º, do CNN introduziu importante regra de flexibilização da especialidade objetiva e subjetiva: eventuais divergências secundárias na qualificação das partes ou na descrição do imóvel que não afetem a substância do negócio jurídico poderão ser supridas por declarações das partes ou documentos complementares, sem necessidade de prévia retificação de área (Gentil, 2023; Abdala, 2024). Emissão da nota deferitória, o Registrador notifica o requerente para comprovar o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no prazo de 5 dias úteis (LRP art. 216-B, § 1.º, V; CNN art. 440-AL). Comprovado o pagamento tributário, o Oficial efetua o registro translativo do domínio na

matrícula do imóvel no Livro 2, servindo de título o próprio compromisso de compra e venda/cessão acompanhado do processo extrajudicial autuado (LRP art. 216-B, § 3.º; CNN art. 440-AL, caput).

A síntese cronológica do rito procedimental em 7 etapas, com os respectivos dispositivos do CNN e prazos em dias úteis, é estruturada no Quadro 3:

Quadro 3 – Rito Procedimental Detalhado da Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis

Fase / Etapa	Atos Procedimentais e Sujeitos Envolvidos	Dispositivo (CNN/CNJ)	Prazos Legais
1. ^a Etapa: Protocolo Inicial	Apresentação da petição por advogado/defensor com Ata Notarial, contrato e certidões via SERP ou físico. Lançamento no Livro 1 (Protocolo).	Art. 440-K e 440-M	Prenotação: 20 dias úteis
2. ^a Etapa: Averbação-Notícia	Saneamento inicial pelo Oficial. Lançamento no Livro 2 de averbação-notícia do pedido na matrícula para publicidade contra terceiros.	Art. 440-AK, § 1.º	Qualificação : 10 dias úteis
3. ^a Etapa: Saneamento/Emenda	Havendo vício formal ou omissão de requisito (Art. 440-L), o Registrador notifica o requerente para emendar o requerimento inicial.	Art. 440-Q	Prazo de Emenda: 10 dias úteis
4. ^a Etapa: Ciclo Notificatório	Notificação pessoal do requerido via correio com AR, RTD ou eletrônico. Em caso de local incerto, notificação residual por edital.	Arts. 440-R a 440-W	Resposta: 15 dias úteis
5. ^a Etapa: Anuência / Impugnação	O requerido pode anuir (expressa ou tacitamente) ou impugnar por escrito. Se houver impugnação infundada, o Oficial a rejeita; se fundada, remete ao juiz.	Arts. 440-Y a 440-AD	Decisão Oficial: 10 dias úteis
6. ^a Etapa: Conciliação Cartorária	O Registrador de Imóveis pode designar sessão de conciliação ou mediação entre as partes na serventia para tentar superar a controvérsia.	Art. 440-AA, parágrafo único	Conforme designação

7. ^a	Etapa: Deferimento e Registro	Emissão de Nota Deferitória. Notificação do requerente para recolher o ITBI e emolumentos finais. Registro no Livro 2 (Registro Geral).	Arts. 440-AF e 440-AL	Recolhiment o ITBI: 5 dias úteis
-----------------	-------------------------------------	---	-----------------------	--

Fonte: Elaborado pelos autores com base na Lei n.º 6.015/1973 e Provimento n.º 150/2023 do CNJ.

A visualização do Quadro 3 demonstra a lógica encadeada e a previsibilidade temporal do rito delineado pelo Provimento n.º 150/2023 do CNJ. A fixação de prazos estritos contados em dias úteis (como os 10 dias úteis para saneamento/emenda, 15 dias úteis para o ciclo notificador e 10 dias úteis para qualificação final) impede o retardamento injustificado do feito e assegura às partes uma duração razoável do processo administrativo (Abdala, 2024). Trata-se de uma estrutura transparente que preserva as garantias do devido processo legal administrativo sem submeter o cidadão à morosidade das pautas judiciais (Cunha, 2025; Santos Junior et al., 2026).

6. PRINCÍPIOS REGISTRAIS, CONTINUIDADE, ASPECTOS TRIBUTÁRIOS (ITBI) E ANÁLISE DE EFICIÊNCIA

6.1. Princípio da continuidade registral na cadeia de cessões

A adjudicação compulsória extrajudicial deve obediência irrestrita aos princípios basilares do Direito Registral, sob pena de nulidade do ato (Gentil, 2023; Agra, 2024). Dentre eles, avulta o Princípio da Continuidade Registral (arts. 195 e 222 da Lei n.º 6.015/1973), que impõe um encadeamento ininterrupto entre os titulares de direitos inscritos no fôlio real (Gentil, 2023). Ninguém pode transferir mais direitos do que possui no registro (*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*) (Gentil, 2023; Agra, 2024).

Quando a adjudicação compulsória envolver sucessivas cessões de direitos de um contrato originário de compra e venda, o adquirente/último cessionário deverá apresentar ao registrador a íntegra de todos os instrumentos contratuais que compõem a cadeia translativa (Agra, 2024; Conselho Nacional de Justiça, 2023). O Oficial de Registro de Imóveis qualificará o encadeamento e efetuará o registro definitivo diretamente em nome do último cessionário, fazendo constar da matrícula o histórico minucioso de todas as cessões e sucessões intermediárias, preservando perfeitamente o Princípio da Continuidade (Agra, 2024).

6.2. Aspectos tributários e fato gerador do itbi (SÚMULAS STJ/STF)

Outro capítulo de relevante impacto diz respeito ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (*inter vivos*) - ITBI (Agra, 2024). A jurisprudência vinculante do STF e do STJ fixou que o fato gerador do ITBI ocorre única e exclusivamente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária mediante o registro do título no Cartório de Imóveis (art. 1.245 do CC/2002; Tema III3 do STJ e ARE 1.294.969/SP - Tema 1124 do STF).

Diante desse julgado com repercussão geral, é manifestamente ilegal a exigência de recolhimento prévio do ITBI por ocasião da lavratura da Ata Notarial, do protocolo do compromisso de compra e venda ou sobre cessões de direitos intermediárias não registradas (Agra, 2024). O ITBI é devido tão somente ao final do procedimento de adjudicação, devendo o requerente recolhê-lo no prazo de 5 dias úteis contados da prolação da Nota Deferitória pelo Oficial de Registro de Imóveis (art. 440-AL do CNN/CNJ) (Conselho Nacional de Justiça, 2023).

6.3. Análise comparativa de eficiência e emolumentos cartorários

A comparação analítica entre a adjudicação compulsória judicial e a via extrajudicial evidencia a expressiva superioridade da via cartorária em celeridade, economia e racionalidade operacional (Cunha, 2025; Andrade; Aguiar, 2026). Enquanto o processo judicial submete-se a dez fases morosas do CPC (petição inicial, citação, contestação, réplica, instrução probatória, sentença, apelação, agravo), estendendo-se por anos, o procedimento extrajudicial costuma ser concluído em poucos meses (Cunha, 2025).

18

Quadro 4 – Análise Comparativa entre Adjudicação Compulsória Judicial e Extrajudicial

Parâmetro de Comparação	Via Judicial Tradicional (CPC)	Via Extrajudicial (LRP / CNN-CNJ)
Base Normativa	Arts. 1.417/1.418 do CC; Arts. 497/501 do CPC.	Art. 216-B da LRP (Lei 14.382/22); Prov. 150/23 CNJ.
Órgão Processante	Vara Cível da Comarca de localização do imóvel.	Cartório de Registro de Imóveis / Tabelionato de Notas.

Instrução Probatória	Fase instrutória judicial (perícias, audiências, testemunhas).	Ata Notarial qualificadora prévia lavrada por Tabelião.
Tempo de Tramitação	Duração média de 3 a 7 anos (sujeita a recursos).	Duração média de 30 a 90 dias úteis.
Requisito de Consenso	Aplicação voltada ao litígio e resistência contundente.	Pressupõe ausência de impugnação fundada (silêncio/anuência).
Desfecho e Título	Sentença constitutiva com mandado de adjudicação.	Nota Deferitória do Registrador e Registro no Livro 2.

Fonte: Elaborado pelos autores com base em Cunha (2025) e Andrade e Aguiar (2026).

No campo dos emolumentos cartorários, enquanto os Estados não editam leis locais específicas para a adjudicação extrajudicial, o art. 440-AM do CNN estabeleceu regra transitória: a lavratura da Ata Notarial e o processamento no Registro de Imóveis devem seguir a tabela de emolumentos da usucapião extrajudicial (recolhimento de 50% do valor do registro no protocolo e 50% no deferimento) (Oliveira e Neto, 2023). A doutrina alerta para a urgência de regulamentação estadual de custas sociais acessíveis, bem como a efetiva aplicação da gratuidade aos hipossuficientes, evitando que a via extrajudicial se torne privilégio das classes abastadas (Oliveira e Neto, 2023; Santos Júnior et al., 2026).

19

Quadro 5 – Disciplina de Emolumentos Cartorários e Regra Transitória do Art. 440-AM do CNN/CNJ

Ato Cartorário	Regra de Cobrança (Art. 440-AM, CNN)	Observações e Gargalos Práticos
Ata Notarial (Tabelionato de Notas)	Tabela da Usucapião Extrajudicial com valor econômico segundo a legislação estadual local.	Valor proporcional ao valor venal do imóvel. Necessidade de incluir previsão de gratuidade para hipossuficientes.
Processamento (Registro de Imóveis)	Cobrança de 50% do valor previsto na tabela de registro de imóveis no ato da prenotação.	Etapa pré-qualificatória. Em caso de rejeição ou desistência, não há devolução dos 50% iniciais.

Deferimento e Registro (Registro de Imóveis)	Cobrança dos 50% restantes do registro do título translativo no momento do deferimento.	Condicionado à comprovação do recolhimento do ITBI no prazo de 5 dias úteis.
Notificações e Atos de RTD	Cobrança avulsa conforme as tabelas estaduais de notificações e diligências cartorárias.	Custos adicionais de expedição de AR, diligência pessoal de RTD ou publicação de edital.

Fonte: Elaborado pelos autores com base em Oliveira e Neto (2023) e Abdala (2024).

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A instituição da Adjudicação Compulsória Extrajudicial pela Lei n.º 14.382/2022 e a sua regulamentação minuciosa pelo Provimento n.º 150/2023 do CNJ representam um marco divisório na história do Direito Imobiliário, Registral e Notarial brasileiro. O novo instituto consolida em definitivo a política pública de desjudicialização das pretensões não litigiosas e fortalece a advocacia extrajudicial como instrumento indispensável de cidadania e acesso à ordem jurídica justa (Lima Júnior; Stakoviak Júnior, 2025).

A investigação demonstrou que a superação da exigência do prévio registro da promessa de compra e venda (Súmula 239/STJ) foi devidamente positivada no art. 216-B, § 2.º, da Lei n.º 6.015/1973, garantindo o acesso democrático ao instrumento por adquirentes possuidores de boa-fé. Do ponto de vista procedimental, a centralidade da Ata Notarial lavrada por Tabelião de Notas assegura a rigorosa qualificação fática e probatória da quitação do preço, enquanto a condução do processo extrajudicial pelo Registrador de Imóveis garante a estrita observância do Princípio da Continuidade Registral (Gentil, 2023; Agra, 2024).

A análise comparativa confirmou a altíssima eficiência da via extrajudicial, que reduz o tempo de regularização imobiliária de anos para escassos meses, desonerando os tribunais de justiça e promovendo a inserção formal de milhões de propriedades no mercado de crédito e na economia social (Cunha, 2025; Andrade; Aguiar, 2026). Ademais, a aplicação das teses vinculantes do STF e STJ garantiu a segurança tributária dos contribuintes, impedindo a cobrança ilegal de ITBI antes do registro do título translativo (Agra, 2024).

Para que a adjudicação compulsória extrajudicial alcance plena eficácia e cumpra integralmente sua função social, recomendam-se as seguintes medidas de aprimoramento: (1)

aprovação de leis estaduais específicas de emolumentos que fixem tabelas moderadas e sociais; (2) regulamentação expressa do benefício da gratuidade/hipossuficiência de justiça para a Ata Notarial e os atos registrares; (3) capacitação técnica continuada dos prepostos e delegatários cartorários; e (4) contínua otimização e integração do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) em âmbito nacional (Oliveira e Neto, 2023; Santos Junior et al., 2026). Conclui-se que o instituto reafirma o papel dos cartórios extrajudiciais como garantidores da paz social, da segurança jurídica e do direito fundamental à moradia regularizada.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABDALA, Kalil Espindula. **Adjudicação compulsória extrajudicial: o direito, o processo e o procedimento**. 2024. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Faculdade de Direito Professor Jacy de Assis, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2024.

AGRA, Miguel Jaime dos Santos. **Adjudicação compulsória extrajudicial: observância do princípio da continuidade registral e de aspectos tributários relevantes**. Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales, v. 17, n. 10, e106, 2024.

ANDRADE, Ana Carvalho Dourado de; AGUIAR, Thaís Almeida de. **A adjudicação compulsória extrajudicial: inovação legislativa, repercussões práticas e impactos na justiça e sociedade**. Revista JRG de Estudos Acadêmicos, ano 9, v. 9, n. 20, e3367, jan./jun. 2026.

BESSONE, Darcy. **Da Compra e Venda: Promessa & Reserva de Domínio**. Belo Horizonte: Bernardo Álvares S/A, 1960.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações**. Brasília, DF: Presidência da República, 1937.

BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências**. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.

BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. **Lei n.º 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) e altera a Lei n.º 6.015/1973**. Brasília, DF: Presidência da República, 2022.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro.** Brasília, DF: CNJ, 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n.º 150, de 11 de setembro de 2023. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial.** Brasília, DF: CNJ, 2023.

CUNHA, Luciana de França Fernandes da. **Adjudicação compulsória judicial e extrajudicial: uma análise sobre sua eficiência.** 2025. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Repositório Universitário da Ânima (RUNA), 2025.

GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros Públicos.** 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Método / Grupo GEN, 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direitos reais.** 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

LIMA JÚNIOR, Amitaí Silva; STAKOVIK JÚNIOR, Paulo Beli Moura. **Fomento ao acesso à justiça: a importância da adjudicação compulsória extrajudicial e seus impactos na justiça e sociedade.** Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação (REASE), v. 11, n. 4, p. 3460-3475, abr. 2025.

OLIVEIRA, Isabel Christina Gonçalves; NETO, Agenor Elias de Melo. **Adjudicação extrajudicial: análise de um novo procedimento do direito registral e notarial.** Revista Eletrônica de Ciências Humanas, Saúde e Tecnologia (FASEM), v. 1, n. 23, p. 36-62, 2023.

RODRIGUES, Lucas Zaneti. **Adjudicação compulsória e a problemática da vinculação ao registro na atualidade.** 2023. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Universidade São Judas Tadeu, São Paulo, 2023.

SANTOS JUNIOR, João dos; ALVES, Moniele Santos; SOUZA, Sara Carolina Conceição Leal; ARAUJO, Láine Reis dos Santos. **Adjudicação compulsória extrajudicial: uma revisão aos requisitos comprobatórios.** Graduação em Movimento – Ciências Jurídicas (UniFTC), v. 5, n. 1, p. 301-326, fev. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula n.º 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.** Brasília, DF: STJ, 2000.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único.** 13. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2023.

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