

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE
PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

**A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: A APLICAÇÃO DO
INSTITUTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NO DIREITO BRASILEIRO**

Melissa Zacarias de Oliveira

Presidente Prudente/SP
2023

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE
PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

**A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: A APLICAÇÃO DO
INSTITUTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NO DIREITO BRASILEIRO**

Melissa Zacarias de Oliveira

Monografia apresentada com
requisito parcial de Conclusão de
Curso para obtenção do grau de
Bacharel em Direito, sob orientação
do Prof. João Victor Mendes de
Oliveira.

Presidente Prudente/SP
2023

A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: A APLICAÇÃO DO INSTITUTO E SEUS DESDOBRAMENTOS NO DIREITO BRASILEIRO

Monografia aprovado com requisito parcial para obtenção do Grau de bacharel em Direito

João Victor Mendes de Oliveira
Orientador

Lucas Maciel Pires
Examinador

Gilberto Notário Ligeiro
Examinador

Presidente Prudente, 30 de novembro de 2023

Peçam, e será dado; busquem, e encontrarão; batam, e a porta será aberta. Pois todo o que pede recebe; o que busca encontra; e àquele que bate, a porta será aberta.

Mateus 7, 7-8

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a Deus, porque sem Ele não teria chegado aqui, sempre está ao meu lado, me guiando, fechando e abrindo portas.

A minha mãe, pois ela é a minha base, meu alicerce, sem as broncas e as lições de vida que ela me dava, teria desistido, até porque, todas as vezes que eu chegava chorando para ela, dizendo que não aguentava mais, ela me dizia “calma, vai dar tudo certo”, pois bem, ela acertou.

Aos meus chefes, Cassimiro Dias de Almeida e Paulo Antonio Duenhas, pessoas extremamente importantes para a minha formação profissional e pessoal. Ao Sr. Cassimiro que me deu a magnífica oportunidade de aprender, de conhecer o mundo dos cartórios, e, hoje sou muito grata por essa oportunidade que me foi concedida, e acabei-me apaixonando por esse ramo do direito. Ao Sr. Paulo, que sempre está disposto a ensinar e ajudar da melhor forma possível, o qual também sou muito grata por receber seus ensinamentos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus primeiramente, por me permitir chegar até aqui, me guiando e me auxiliando nessa caminhada.

Quero agradecer também, a toda equipe da serventia de Notas e Oficial de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Presidente Epitácio/SP, cada pessoa ali me ensina a cada dia, seja na parte profissional, seja no cotidiano da vida, é muito gratificante poder trabalhar e compartilhar meus dias com pessoas maravilhosas, como também me servem de espelho. É uma segunda família que eu ganhei.

Agradeço ao meu orientador, o professor João Victor Mendes de Oliveira por ter aceito essa empreitada, pela paciência e dedicação, por sempre estar ao meu lado, me aconselhando e me ajudando da melhor forma possível. O João é uma pessoa dotada de uma luz, de um carisma, de uma generosidade sem igual. Agradeço a Deus por ter me dado um grande professor, amigo, orientador, advogado e cliente.

E por fim, quero agradecer a todos os meus professores, que tive a honra de ser aluna, pessoas extraordinárias, e que tenho um carinho e gratidão imenso, e aos meus amigos de caminhada, aqueles com quem tive a oportunidade e a honra de dividir o processo, Laura Martins Bacurau, Bruna Fernanda Sales Borges, Élide Chagas da Silva, Lucas Ferreira Cesar e André Rodrigues Marques, amigos estes que nunca soltaremos a mão um do outro.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo versar sobre a Lei Federal nº. 14.382/2022, que teve a sua origem através da medida provisória 1085/2021, mais conhecida como a MP dos cartórios, no qual um dos primórdios é unificar os registros dos cartórios e instituir o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). Ademais, a nova lei trouxe uma inovação para o ordenamento jurídico, que antes era tão somente exercida pelo poder judiciário, que nada mais é o processo de adjudicação compulsória. Com a promulgação da Lei nº. 14.382/2022, houve a alteração do artigo 216-A e a inclusão do artigo 216-B, ambas da Lei nº 6.015/1973, tal modificação na lei determinou que os cartórios deleguem nas relações de transações de imóveis, as quais devam ser realizadas por meio do processo de adjudicação compulsória, como tal ato será realizado pelos cartórios passa a ser denominada adjudicação compulsória extrajudicial, logo, para que seja configurado e requerido o processo de adjudicação nas serventias extrajudiciais é necessário que as partes tenham previamente ajustado um contrato de compra e venda, e neste, demonstrada a vontade das partes em celebrar o negócio jurídico. Sob tal perspectiva, é notório o processo de desjudicialização, como também o processo de democratização e universalização dos atos registrais por meio da Lei nº. 14.382/2022 e também da plataforma SERP, uma vez que, o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, vem para desafogar o judiciário, já que quase mais da metade das demandas que tramitam no Brasil possuem natureza executiva, em vista disso, há um grande prejuízo de tempo e de lide dos magistrados para atos que poderiam estar sendo exercidos e resolvidos no âmbito extrajudicial.

Palavras-chaves: Adjudicação compulsória extrajudicial. Cartórios. Negócio jurídico. Desjudicialização. Vontade.

ABSTRACT

The present work aims to discuss the Federal Law nº. 14.382/2022, which had its origins in Provisional Measure 1085/2021, better known as the MP for notaries, in which one of the beginnings is to unify the records of the notaries and establish the Electronic System of Public Records (SERP). In addition, the new law brought an innovation to the legal system, which was previously only exercised by the judiciary, which is nothing more than the compulsory adjudication process. With the enactment of Law No. 14,382/2022, there was an amendment to Article 216-A and the inclusion of Article 216-B, both from Law No. , which must be carried out through the compulsory adjudication process, as this act will be carried out by the registry offices, it is now called compulsory extrajudicial adjudication, therefore, in order for the adjudication process to be configured and requested in extrajudicial services, it is necessary that the parties have previously adjusted a purchase and sale contract, and in this, the willingness of the parties to enter into the legal transaction is demonstrated. /2022 and also the SERP platform, since the compulsory extrajudicial adjudication process comes to unburden the judiciary, since almost more than half of the demands that are processed in Brazil are executive in nature, in view of this there is a great loss of time and of judges for acts that could be being exercised and resolved in the extrajudicial scope.

Palavras-chaves: Compulsory extrajudicial adjudication. Registry Offices. Juridic business. Dejudicialization Will.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 ATEORIA DA VONTADE: ORIGEM, FUNDAMENTOS E APLICABILIDADE	13
3 A DESJUDICIALIZAÇÃO E A EXECUÇÃO POR QUANTIA	23
3.1 Conceito de desjudicialização	26
3.2 O fenômeno da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro	30
4 A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	33
4.1 Da importância da ata notarial na adjudicação compulsória extrajudicial	36
4.2 Da natureza do artigo 216-B: rol taxativo?	39
4.3 Título aquisitivo por meio de instrumento particular acima de trinta salários mínimos sob a luz do princípio da conversão substancial	43
4.4 Adjudicação compulsória extrajudicial em imóveis de loteamento conforme o art. 26, §6º, da Lei nº 6.766/1.979	51
4.5 Necessidade de registro dos instrumentos particulares na matrícula do imóvel para a instauração do processo de adjudicação compulsória extrajudicial	56
4.6 A indisponibilidade como causa de objeção para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial	58
4.7 A notificação para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial	61
4.8 A adjudicação compulsória extrajudicial em imóveis rurais	65
5 CONCLUSÃO	69
REFERÊNCIAS	72
ANEXOS	75

1 INTRODUÇÃO

As serventias extrajudiciais desempenham um papel importantíssimo na função social do nosso país, uma vez que, a história do cartório está estritamente interligada com a história do nosso país, já que as atividades cartorárias chegaram no Brasil junto com a família real de Portugal, sendo o primeiro cartório inaugurado em 1.563, no Rio de Janeiro.

Segundo o costume português, os cartórios eram instalados quando houvesse a fundação de uma vila, e era necessário que aquela vila tivesse um notário nomeado pelo rei com a função de dar segurança e legitimidade aos atos praticados. Os principais atos praticados naquela época eram os registros de fatos públicos e privados, como o registro de nascimento e óbito, constatação de mercadorias e compra e venda de terras.

Ademais, ainda na época escravagista quando se adquiria um escravo era necessário fazer-se um documento constatando essa compra, portanto, os senhores de escravos iam até o notário da sua vila para fazer primeiramente um contrato de compra e venda que era materializado em uma espécie de escritura, onde constava o negócio jurídico estabelecido entre as partes (entre os negreiros e os senhores de engenho), e, logo em seguida esse contrato era registrada. Esse ato de fazer a escritura e registrar tinha como objetivo ter efeitos contra terceiro, já que haviam saqueadores de escravos ou então muitos deles fugiam, e a forma de saber a quem aquele escravo pertencia, era por meio do registro.

Posto isto, desde quando o Brasil ainda era colônia, já se falava em *Pacta Sunt Servanda*, ou seja, no cumprimento de deveres e obrigações estabelecido entre dois ou mais indivíduos com o objetivo de satisfazerem os seus anseios, sendo assim, naquela época era necessária uma pessoa que fosse dotada de boa-fé para dar validade e autenticidade aos atos que a comunidade exercia.

Hoje em dia vemos esses atos sendo realizados nas serventias extrajudiciais, isto é, no registro do gado na serventia de Títulos e Documentos, escritura e registro de propriedades feitas pelo Tabelião de Notas e pelo Oficial de Registro de Imóveis, o protesto de títulos pelo Tabelião de Protesto, logo, são muitas as atividades exercidas pelas serventias e que participam efetivamente da função

social do nosso país, e, da mesma forma que a sociedade foi evoluindo, as serventias extrajudiciais evoluíram concomitantemente.

Portanto, com o advento da Lei nº. 14.382/2022 as atividades cartorárias terão um papel fundamental nos processos que possuem natureza executória, já que quase mais da metade dos processos que tramitam no judiciário possuem natureza executória, em razão disso, o judiciário se encontra abarrotado, e, visando dar maior celeridade aos processos é desencadeado o processo de deslocamento de competência para as serventias extrajudiciais, tornando assim, o acesso à justiça plural, já que as atividades exercidas pelas serventias são pautadas na boa-fé e na celeridade.

Nesse processo de desjudicialização, a Lei nº. 14.382/2022 tornou competência das serventias extrajudiciais a delegarem sobre as matérias que venham a tratar de adjudicação compulsória, pois antes da lei a natureza da adjudicação era tão somente judicial, podendo agora ser exercida no âmbito extrajudicial, passando a denominar-se adjudicação compulsória extrajudicial.

Outrossim, esse processo de desjudicialização, promove a democratização e a universalização dos atos registrais e notarias, com o objetivo de trazer maior viabilidade aos sujeitos envolvidos, em função de a sociedade ter maior conhecimento de atos exercidos dentro do judiciário, pois no Brasil a maior parte da população não possui tanto conhecimento das atividades que um cartório pode exercer.

Desta maneira, a pesquisa enfocou no processo de adjudicação compulsória extrajudicial, no qual resultou do encadeamento da desjudicialização, democratização e universalização dos atos registrais e notariais; logo em seguida será abordado como a teoria da vontade, que se originou no direito alemão, abordando a sua origem, fundamentos e a sua aplicabilidade, visto que tal teoria influenciou nas relações e nos negócios jurídicos que permeia a atividade funcional da sociedade; como também será abordado o proêmio da adjudicação compulsória extrajudicial, ou seja, como esse remédio processual se desenvolveu e se originou, e quais são os seus impactos para a sociedade e para o ordenamento jurídico; e, por fim, como se dará a procedimentalização perante as serventias extrajudiciais diante de algumas imprecisões.

As metodologias usadas para a concretização dessa pesquisa foram o indutivo, dedutivo, dialético, histórico e tipológico, além do uso de pesquisas bibliográficas e documentais, por meio de artigos científicos, livros e publicações avulsas, e análise da legislação e das decisões dos órgãos oficiais.

2 A TEORIA DA VONTADE: ORIGEM, FUNDAMENTOS E APLICABILIDADE

Na Alemanha, no século XIX o precursor do pandectismo, Friedrich Carl Von Savigny, trouxe para o ordenamento jurídico o *Rechtsgeschäft*, isto é, o negócio jurídico, pois tinha como objetivo adaptar os textos romanos e trazer a ideia de que era preciso valorizar o conteúdo e não a forma, abandonando o método lógico-gramatical e adotar o romantismo jurídico, pois os juízes não são capazes de prever o futuro e, por essa razão deveriam abandonar aquela ideia de se criar um código capaz de regulamentar todo o direito privado como a França fez, diante disso Savigny vai propor um método de que o legislador deverá se basear e adotar o método histórico do direito, com isso Savigny escreve obras importante a fim de globalizar o pensamento jurídico, como o *System des heutigen Römischen Rechts* (Sistema de Direito Romano Atual), o *Das Recht des Besitzes* (o Direito da Posse), dentre outros, e por essa razão Savigny é tratado como um romanista, pandectista e por alguns doutrinadores até mesmo como idealista.

Sob tal perspectiva, uma das características do Código Civil Francês, é que ele adotava tanto o direito romano quanto o direito germânico, devido ao fato de que sob o ponto de vista histórico, a parte sul da França adotava o *droit écrit*, enquanto que o norte da França adotava o *droit coutumier*, isso significa que a parte sul da França tinha grande influência do direito romano e a parte norte tinha grande influência do direito germânico, mas isso não impedia que o norte da França utilizasse o direito romano para cobrir as lacunas do direito costumeiro, como também em determinadas ocasiões, o direito costumeiro era presente no direito romano.

Essas eram as duas maiores fontes do direito civil francês, mas também havia a doutrina, que também é uma grande fonte do direito civil francês. Durante os séculos XVII e XVIII temos o jurista Domant que influenciou substancialmente no direito privado francês, visto que, essa época foi marcada pelo jusnaturalismo, devido a esse fato, até hoje as obras de Domant se faz presente, como é o caso do artigo 186 do Código Civil Brasileiro, onde se trata da responsabilidade civil subjetiva, pois é dele a base da redação desse artigo.

Outrossim, Pothier também foi um importantíssimo jurista francês que influenciou no Código Civil Francês, pois ele era um especialista tanto no direito romano quanto no direito consuetudinário, e escreveu obras importantes como o

Traité des Obligations, que foi utilizado pela Europa como um modelo de tratado jurídico. Sendo assim, a doutrina tinha como objetivo regulamentar as fontes do direito civil para que pudesse haver a sistematização das fontes, todavia, esse ensejo estava sendo realizado às vésperas da Revolução Francesa e ainda estava muito longe da concretização de uma unidade jurídica do Código Civil.

Durante os anos de 1789 até 1799 foi um período nomeado pelos historiadores como *droit intermédiaire*, ou seja, direito intermediário, devido ao fato de que em 1791 é realizada a Assembleia Constituinte e esse período é vivenciado por forte influência dos iluministas que tinham como objetivo trazer a unificação do direito privado, a qual previa uma norma programática que estabeleceria que o código deveria ter como características a simplicidade (qualquer indivíduo que lesse, compreenderia), a universalidade (significa que, deveria ser genérico de maneira a regulamentar o maior número possível de situações) e garantir a autonomia privada com a implementação de ideias revolucionárias, com isso o jurista Cambacérès irá apresentar três modelos, os dois primeiros foram rejeitados, o terceiro foi interrompido devido a invasão de Napoleão Bonaparte. Logo, coube a Revolução Francesa o papel de reformar o Código Francês.

Após Napoleão tomar o poder, é dado o início ao *Code Napoleon* que sofreu várias alterações, porém todos com o objetivo de unificar o direito privado, chegando até o *Code Civil*, que naquela época foi uma grande conquista, pois haviam conseguido fundar uma nova ordem jurídica e social, contudo o Código Civil da França era lacunoso e ambíguo, e muitos territórios europeus estavam sob o domínio da França, e alguns desses territórios conservaram o Código por muito tempo, como por exemplo o território alemão em que o *Code Civil* perdurou até por volta de 1900.

O Código Civil Francês de 1804 não traz o termo ato jurídico consequentemente a vontade era somente regulamentada nas relações de obrigação, ou seja, nos contratos, por essa razão o artigo 1370 do *Code Civil* de 1804, que teve como base as obras do jurista Pothier é extenuante, desta forma os contratos eram a estrela principal do direito das obrigações, e por essa razão tornou-se um ato jurídico, portanto, contrato, ato jurídico e vontade eram tratados na mesma singularidade.

Sendo assim, o anteprojeto do código civil alemão decidiu disciplinar sobre esse instituto, como “um ato jurídico pode ser definido como: uma manifestação externa de vontade que é feita com o objetivo de adquirir, transmitir modificar ou

extinguir um direito, e que produz o efeito desejado por seu autor, porque o direito sanciona essa manifestação de vontade”¹. Logo, é notório que o *Code Civil* com a ideia de adotar um sistema capaz de regulamentar todo o direito privado acabou tornando as normas ambíguas e sem essências, e por essa razão Savigny tem como objetivo modificar, trazer uma nova roupagem para o Código Civil Alemão.

Desta forma, Savigny, por meio da escola pandectista traz o termo “negócio jurídico”, devido a esse fato de que o legislador deve utilizar o método histórico, e quando se utiliza esse método não podemos colocar todas as relações jurídicas dentro de um só conceito, o que Savigny está propondo é que seja ampliado a dimensão da juridicidade para descobrir as suas fontes primárias (histórico) e assim sendo aplicar a norma ao caso presente.

Sob tal prisma, Savigny irá trazer em suas obras o comportamento que os contratos possuem na esfera das relações jurídicas, portanto, para que haja um negócio jurídico é necessário primeiramente que exista um fato jurídico, e esse fato desencadeie a relação jurídica, isto é, quando dois sujeitos decidem fazer um contrato de compra e venda, ambos estão pactuando por meio do contrato uma vontade, seja de vender o imóvel, seja de comprar o imóvel.

Diante dessa análise, temos o ato jurídico que será compreendido como a alma que rege todo o universo das relações jurídicas, o fato jurídico como o anseio das partes, uma de vender e a outra de comprar, contudo esse anseio se encontra no plano dos fatos, no interior do indivíduo, ainda não ocorreu a manifestação para o mundo dos fatos, o qual somente irá ocorrer com a relação jurídica, que nada mais é o pactuar dessa vontade das partes, ou seja, a materialização do fato jurídico sendo trazida para o mundo dos fatos por meio de um contrato por exemplo, no qual um dos sujeitos tem a vontade de vender o imóvel enquanto o outro tem a vontade de comprar aquele imóvel.

¹ Comp. la définition que donnait le premier projet du Code civil allemand: Motive, t. I, § 64, p. 126 apud CAPITANT, Henri. Introduction a L'Étude du Droit Civil: Notions Generales. Paris: A. Pedone, 1929. p. 276: “L'acte juridique peut donc être défini: une manifestation extérieure de volonté qui est faite en vue d'acquérir, de transmettre, de modifier ou d'éteindre un droit, et qui produit l'effet voulu par son auteur, parce que le Droit sanctionne cette manifestation de volonté”.

Ademais, quando é estabelecido um acordo de vontades, ou seja, o negócio jurídico, tem-se deveres e obrigações, isto é, quando se tem um contrato de compra e venda, o vendedor tem a obrigação de entregar o imóvel e o comprador tem o dever de pagar ao vendedor pela compra daquele imóvel, sendo assim, a partir do momento em que a vontade foi materializada no negócio jurídico, um dos efeitos do negócio jurídico é o desencadeamento de deveres e obrigações, desta maneira, a partir do momento em que as partes convencionam o negócio jurídico é ensejado automaticamente para as partes os deveres e obrigações, portanto, conforme salienta Guillermo:

Segundo a definição clássica de Justiniano, a obrigação é o vínculo jurídico que nos obriga ou obriga a pagar algo a outrem. Com maior rigor científico, podemos dizer que é o vínculo jurídico estabelecido entre duas pessoas (ou grupos de pessoas), pelo qual uma delas pode exigir da outra a entrega de algo ou o cumprimento de um serviço ou uma abstenção. Toda obrigação apresenta, portanto, um aspecto ativo: um poder ou faculdade de exigir algo; e um passivo: um dever de dar, fazer ou não fazer. A faculdade e o dever são diferentes aspectos de um conceito unitário, que é a obrigação. São a frente e o verso da mesma medalha, pois não se pode conceber crédito sem dívida e vice-versa (art. 497).²

Nessa perspectiva, a relação jurídica, nada mais é do que uma essência, um germe que o indivíduo já carrega consigo, pelo fato de ser natural do ser humano, contudo para que esse germe seja manifestado e venha a produzir efeitos, é necessário que um fato exterior, fora da natureza humana aconteça para que assim tire a relação jurídica do seu estado de inércia, como também, cada relação jurídica poderá ter suas próprias regras especiais, uma vez que, deve-se analisar cada situação individualizada, não se pode aplicar a mesma regra para todas as situações, pois para cada problema tem-se o remédio jurídico certo a ser aplicado naquele caso, esse fato é tratado como fato jurídico, sendo assim, relação jurídica segundo Savigny é:

² BORNA, Guillermo A. Tratado de derecho civil: obligaciones. Buenos Aires: Perrot, 1998, t. 1: Según la clásica definición de Justiniano, la obligación es el vínculo jurídico que nos apremia o constriñe a pagar a otro alguna cosa. Con mayor rigor científico, podemos decir que es el vínculo jurídico establecido entre dos personas (o grupos de personas), por el cual una de ellas puede exigir de la otra la entrega de una cosa o el cumplimiento de un servicio o de una abstención. Toda obligación presenta, por tanto, un aspecto activo: un poder o facultad de exigir algo; y uno pasivo: un deber de dar, hacer o no hacer. La facultad y el deber son aspectos distintos de un concepto unitario, que es la obligación. Son el anverso y el reverso de una misma medalla, pues no se puede concebir crédito sin deuda y viceversa (art. 497).

O significado disso é que as relações jurídicas, cuja essência temos que investigar, não estão já fundadas na natureza humana como tal, mas devem ser consideradas como acréscimos vindos de fora. Apenas a possibilidade e a necessidade de tais relações jurídicas, isto é, o germe delas, pode ser encontrada na natureza de cada ser humano e, portanto, traz consigo uma necessidade interna; o desenvolvimento desse germe é individual e acidental, e isso revela sua natureza pela mais variada extensão que consideramos o exercer os direitos dos indivíduos.³

Ademais, como o fato jurídico tira a relação jurídica do seu estado de inércia, a principal característica do fato jurídico é que são eventos que determinam o início ou o fim de uma relação jurídica, ocorre por exemplo, nas situações que são realizadas contratos de compra e venda de imóvel (o fato de as partes realizarem, pactuarem, trazer para o mundo dos fatos a vontade, é entendida como relação jurídica) onde o firmamento do contrato e a quitação do imóvel (fato jurídico) enseja na obrigação do vendedor assinar a escritura (fato jurídico), sendo assim, segundo Savigny, fato jurídico nada mais é do que:

Chamo de fatos jurídicos os eventos que determinam o início ou o fim da relação jurídica. Todos os fatos jurídicos concordam entre si no sentido de que provocam algum tipo de mudança ao longo do tempo nas relações jurídicas de certas pessoas. Dentro da natureza que têm em comum, porém, apresentam grandes diferenças. Antes de tudo, as diferenças mais importantes, que são percebidas no mesmo, devem ser reunidas com clareza e, ao fazê-lo, devem ser particularmente enfatizadas aqueles momentos cuja importância exige uma apresentação separada e mais precisa.⁴

Logo, o negócio jurídico é o que instrumentaliza a relação jurídica e o fato jurídico é o que instrumentaliza a relação jurídica, sendo assim, o negócio jurídico nada mais é do que a composição da relação jurídica com o fato jurídico, ou seja, para que possa chegar ao âmbito do negócio jurídico, é necessário que as partes por meio

³ SAVIGNY, Friedrich Carl Von. System des heutigen Römischen Rechts. Bd. 3. Berlin, 1840, p. 01: "Dieses hat den Sinn, daß die Rechtsverhältnisse, deren Wesen wir zu erforschen haben, nicht schon in der menschlichen Natur als solcher gegründet, sondern als ihr von außenher kommende Zufätze zu betrachten sind. Nur die Möglichkeit und das Bedürfnis solcher Rechtsverhältnisse, das heißt der Keim derselben, findet sich gleichmäßig in der Natur jedes Menschen, führt also eine innere Nothwendigkeit mit sich; die Entwicklung jenes Keimes ist das Individuelle und Zufällige, und offenbart diese ihre Natur durch den höchst verschiedenen Umfang, den wir an den Rechten der Einzelnen wahrnehmen".

⁴ SAVIGNY, op. cit., p.03: "Ich nenne die Ereignisse, wodurch der Anfang oder das Ende der Rechtsverhältnisse bewirkt wird, juristische Thatfachen. Alle juristische Thatfachen also kommen darin mit einander überein, daß durch sie an den Rechtsverhältnissen bestimmter Personen irgend eine Veränderung in der Zeit hervorgebracht wird. Innerhalb dieser ihnen gemeinfamen Natur aber zeigen sich in ihnen große Verschiedenheiten. Zunächst sind nun die wichtigsten Verschiedenheiten, die in denselben wahrgenommen werden, überflüchtig zusammen zu stellen, und es sind dabey diejenigen Momente besonders hervorzuheben, deren Wichtigkeit sodann eine abgeforderte genauere Darstellung nöthig machen wird".

da sua vontade, estabeleça uma relação jurídica e que dessa relação tenha fatores iniciais e finais que são imprescindíveis para que a relação jurídica saia do seu estado de inércia e se materialize no negócio jurídico.

Desta forma, quase na metade do século XIX, o termo negócio jurídico é aceito no sistema jurisdicional alemão e o Código Civil da Saxônia, “o retoma e o define, como conceito técnico, dizendo: ‘um ato é um negócio legal quando a ação da vontade é dirigida, de acordo com as leis, para constituir, extinguir ou alterar uma relação jurídica’ (§ 88) ”⁵.

Essa dogmática chegou a Itália, Espanha e Portugal, contudo o Brasil continuou com a escola da exegese assim como a França. Outrora, com o advento do código civil de 2002, o Brasil passou a adotar a teoria dualista, no qual o código civil brasileiro abriu um capítulo para tratar somente dos negócios jurídicos e outro para os atos jurídicos. Sendo assim, ato jurídico segundo o código civil brasileiro de 2002 é tudo aquilo que não se configura como negócio jurídico⁶, isto é, “ato jurídico em sentido estrito é toda ação voluntária e lícita, cujos efeitos jurídicos são mais produtos da Lei do que da vontade do agente”⁷.

Já o negócio jurídico, é tratado no código civil brasileiro como um fato jurídico, no qual ocorre a declaração da vontade do indivíduo diante de um vínculo formulado entre as partes, e, essa declaração de vontade gera deveres e obrigações entre as partes negociantes, portanto, “negócio jurídico é toda ação humana combinada com o ordenamento jurídico, voltada a criar, modificar ou extinguir relações jurídicas, cujos efeitos vêm mais da atuação individual do que da Lei”⁸.

Sob tal prisma, “a vontade é o órgão através do qual o homem goza do direito, o gozo consiste em sentir a alegria e a glória do poder, ter satisfação, ter realizado um ato de vontade”⁹, portanto a vontade é um elemento imprescindível para o negócio jurídico, consecutivamente para as relações jurídicas, uma vez que as

⁵ CASTRO, Frederico. El Negocio Jurídico. Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1985: “La legislación tarda algo más en utilizarle, pero pronto el Código Civil de Sajonia, de 1863, lo recoge y lo define, como concepto técnico, diciendo: “un acto es un negocio jurídico cuando la acción de la voluntad se dirige, de acuerdo con las leyes, a constituir, extinguir o cambiar una relación jurídica” (§ 88)”.

⁶ Art. 185. Aos atos jurídicos lícitos, que não sejam negócios jurídicos, aplicam-se, no que couber, as disposições do Título anterior.

⁷ FIUZA, César. Direito Civil: Curso Completo. 14. ed., p.201.

⁸ FIUZA, loc. cit.

⁹ JHERING, Rudolf Von. Geist des römischen rechts auf den verschiedenen stufen seiner entwicklung. Leipzig, 1865. teil 3. bd. 1. p. 311: “Mensch das Recht genießt, der Genuß befehlt darin, daß er die Freude und Herrlichkeit der Macht empfindet, die Genugthuung hat, einen Willensakt vollzoge”.

relações jurídicas estão permeadas pelo instituto da vontade devido aos vínculos que os indivíduos fazem uns com os outros, que acarretará em diversos entendimentos de como essa vontade é manifestada nas relações jurídicas e a sua derivação.

Portanto, existem duas principais correntes doutrinárias quando envolve o elemento vontade em um negócio jurídico, que são a Teoria da Vontade Real e a Teoria da Declaração, ambas principiadas pelo Direito Alemão, as quais são conhecidas como a *Willenstheorie* (Teoria da Vontade) e *Erklärungstheorie* (Teoria da Declaração).

Essas teorias foram desenvolvidas para resolver o conflito entre a vontade real e vontade declarada, pois quando ocorre o negócio jurídico existem situações em que a vontade declarada não é a mesma da vontade real, ou seja, a vontade real é aquela vontade subjetiva, que se encontra no plano das ideias, enquanto que a vontade declarada é aquela que é expressada, posta no mundo dos fatos. Sendo assim, quando é celebrado um negócio jurídico podemos encontrar uma divergência entre a vontade real e a vontade declarada.

Posto isto, a teoria da vontade determina que prevaleça a vontade real, logo, tem como finalidade proteger a vontade subjetiva do indivíduo, enquanto que a teoria da declaração determina que prevaleça a vontade declarada, protegendo desta forma, à vontade manifestada (objetiva) do indivíduo.

Assim, o legislador brasileiro adotou a teoria da declaração, conforme a redação do artigo 140 do Código Civil: “O falso motivo só vicia a declaração de vontade quando expresso como razão determinante”¹⁰, ou seja, no negócio jurídico, para que seja comprovado que aquela declaração da vontade do sujeito não é válida, é necessário comprovar e demonstrar por meio do instrumento de formalização do negócio jurídico, pois a declaração da vontade deve ser expressa e não tácita como versa o artigo 173 do Código Civil: “O ato de confirmação deve conter a substância do negócio celebrado e a vontade expressa de mantê-lo”¹¹.

Ademais, o negócio jurídico não se confunde com a declaração da vontade, visto que, a vontade do declarante deverá estar contida expressamente no instrumento do negócio jurídico, como versa Castro:

¹⁰ BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 10 jan. 2002.

¹¹ BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 10 jan. 2002.

§26. A presunção de fato do negócio. O negócio jurídico não se confunde mais hoje com a declaração de vontade, e é reconhecido por todos que a assunção do fato empresarial será geralmente uma situação complexa. Afirmção que pode ser qualificada acrescentando que se a declaração de vontade por si só não o constitui, é o elemento indispensável ou essencial do negócio jurídico. Por outro lado, há dúvida e discussão sobre o que dá caráter negocial ao enunciado. Pensava-se que bastava atender à vontade da pessoa ou das pessoas que faziam a declaração; haveria negócio se você quisesse, não haveria se você não quisesse alcançar o efeito proposto. Contra e em paralelo, defende-se que será o uso ou a consciência social que dirá e decidirá sobre a existência do negócio. Com essas teorias se esquece de algo fundamental, que são as normas que indicam quais fatos serão considerados legais e quais, dentre estes, serão crimes, contravenções; atos constitutivos ou modificativos das relações jurídicas, e quais outros podem ser negócios jurídicos. Só depois de a norma jurídica (tendo em conta todos os dados da realidade social, incluindo as circunstâncias de voluntariedade) ter qualificado o que foi feito (negócio, crime, exercício de poder ou direito) é que se saberá em que medida e de que forma será atendida a vontade do povo e o que, quando for o caso, dizem os usos; E assim, como e de que forma a eficácia jurídica do que foi feito ou proposto dependerá da vontade.¹²

Portanto, como regra geral é adotado a Teoria da Declaração no direito brasileiro, contudo há uma exceção a essa regra que pode ser compreendida através da leitura do artigo 110 do Código Civil: “A manifestação de vontade subsiste ainda que o seu autor haja feito a reserva mental de não querer o que manifestou, salvo se dela o destinatário tinha conhecimento”¹³.

Sendo assim, a primeira parte do artigo traz que, o sujeito por meio da reserva mental, manifesta outra vontade, ou seja, ocorre uma omissão da verdade subjetiva, por exemplo, quando um indivíduo ao casar tem a vontade real de dizer “não”, mas na cerimônia expressa o “sim”.

¹² CASTRO, Frederico. El Negocio Jurídico. Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1985, p. 25-26: “§ 26. El supuesto de hecho del negocio. — El negocio jurídico no se confunde ya hoy con la declaración de voluntad, y se reconoce por todos que el supuesto de hecho negocial será generalmente una situación compleja. Afirmación que puede matizarse añadiendo, que si la declaración de voluntad sola no lo constituye, es ella el elemento indispensable o esencial del negocio jurídico. Se duda y discute, en cambio, sobre lo que da su carácter negocial a la declaración. Se pensó que bastaba atender a la voluntad de quien o quienes hicieran la declaración; habría negocio si se quiso, no lo habría si no se quiso conseguir el efecto propuesto. En contra y de modo paralelo, se defiende que será el uso o la conciencia social el que diga y decida sobre la existencia del negocio. Con estas teorías se olvida algo fundamental, que son las normas las que señalan qué hechos serán considerados jurídicos y cuáles, entre éstos, serán delitos, faltas; actos constitutivos o modificativos de relaciones jurídicas, y qué otros podrán ser negocios jurídicos. Tan solo después de que la regla jurídica (teniendo para ello en cuenta todos los datos de la realidad social, incluidas las circunstancias de la voluntariedad) haya calificado lo hecho (de negocio, delito, ejercicio de una facultad o derecho) será cuando se sepa hasta qué punto y de qué modo se atenderá a la voluntad de las personas y a lo que, en su caso, digan los usos; y así, cómo y de qué manera dependerá de la voluntad la eficacia jurídica de lo realizado o propuesto”.

¹³ BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 10 jan. 2002.

Contudo, a segunda parte do artigo traz uma exceção quando o legislador diz “salvo se dela o destinatário tinha conhecimento”, isto é, deverá prevalecer a vontade real nas hipóteses em que, o sujeito que tem conhecimento da vontade real do declarante, e este ao se manifestar, declara uma vontade divergente da vontade subjetiva, deverá prevalecer à vontade real, por exemplo, quando em um casamento o noivo (a) diz “sim”, mas o cerimonialista sabendo que houve uma reserva mental, deverá nesse caso, prevalecer a vontade real.

Outrossim, deverá prevalecer à vontade real quando houver negócio jurídico unilateral, ou seja, nos negócios jurídicos gratuitos, como por exemplo os contratos de doação e o negócio jurídico testamentário, ou seja, os testamentos, prevalecendo desta forma a vontade do doador ou do testador, uma vez que, quando se trata dessas espécies de negócios jurídicos tem-se uma grande característica que diferencia dos outros tipos de contrato, essa característica consiste no indivíduo que possui uma vontade individualizada, isto é, o doador e o testamenteiro não precisa de uma segunda ou terceira pessoa que também tem uma vontade em possuir algo, para que a sua vontade seja posta no mundo dos fatos, basta somente à vontade real do depoente para que se concretize.

Logo, para que haja a aplicabilidade da Teoria da Vontade e da Teoria da Declaração é necessário que as partes estejam pactuando entre si um negócio jurídico onde buscam satisfazer os seus anseios, pois quando se trata de negócio jurídico estamos falando de relações jurídicas que envolve deveres e obrigações das partes e principalmente a vontade, uma vez que a alma do negócio jurídico é a vontade, no qual Savigny expressa em uma de suas obras que em um contrato deverá estar envolvida a vontade de um ou mais sujeitos:

As características especificadas podem ser resumidas no seguinte termo. Um contrato é a união de várias pessoas em uma declaração de intenção concordante, que determina suas relações jurídicas. — Este termo contém uma única aplicação do termo mais geral de declaração de intenção apresentado acima. Difere como espécie individual deste gênero pela característica da união de várias vontades em uma vontade única, inteira e indivisa, em vez do fato de que a declaração de vontade também pode emanar de uma única pessoa.¹⁴

¹⁴ SAVIGNY, Friedrich Carl Von. System des heutigen Römischen Rechts. Bd. 3. Berlin, 1840, p. 309: “Die angegebenen Merkmale lassen sich in folgenden Begriff zusammenfallen. Vertrag ist die Vereinigung Mehrerer zu einer übereinstimmenden Willenserklärung, wodurch ihre Rechtsverhältnisse bestimmt werden. — Dieser Begriff enthält eine einzelne Anwendung des allgemeineren, oben dargestellten Begriffs der Willenserklärung. Er unterscheidet sich als einzelne Art von dieser feiner Gattung durch das

Fica evidente, portanto, que a vontade é um elemento importante para o negócio jurídico, pois para que uma relação jurídica aconteça é necessário que um fato jurídico o tire do seu estado de inércia e que tenha como elemento imprescindível e determinante a vontade declarada como determina o Código Civil, somente em algumas exceções é que permanecerá a vontade real, como também, é notório o impacto que a Teoria da Vontade e a Teoria da Declaração possui no ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que corroborou para a formação do Código Civil brasileiro e para os negócios jurídicos que permeiam as relações sociais.

Merkmal der Vereinigung mehrerer Willen zu einem einzigen, ganzen ungetheilten Willen, anstatt daß die Willenserklärung überhaupt auch von einer einzelnen Person ausgehen kann”.

3 A DESJUDICIALIZAÇÃO E A EXECUÇÃO POR QUANTIA

A evolução do direito positivo trouxe uma nova roupagem para as relações traçadas entre Estado, Jurisdição e Execução, sendo notório tal evolução, por meio da aprovação de diversas leis, como é o caso da Lei nº 14.382 de 27 de junho de 2022, pois a forma como o direito está sendo aplicado nas relações costumeiras da sociedade brasileira vem se desdobrando, para que haja uma maior aplicabilidade e efetividade, portanto, a realidade do atual sistema judicial brasileiro nada mais é do que a combinação do processo de desjudicialização com a execução por quantia.

Desta forma, o Estado, a Jurisdição e a Execução, estão interligados de forma ontologicamente, para tanto, é necessário a compreensão da conexão entre esses três institutos, sendo assim, a Jurisdição por meio do Estado tem como objetivo conciliar os conflitos por intermédio da aplicação do direito, portanto quando tem-se um conflito, por exemplo, a discussão de quem é o proprietário legítimo daquela terra, as partes buscam um terceiro para que este solucione esse litígio e determine quem é o proprietário legítimo, logo, esse terceiro é investido de jurisdição, o qual podemos ter como figura, o juiz, que é um representado do Estado emanado de jurisdição. Quando o juiz compreendido de quem é o proprietário daquela terra, ele irá proferir uma sentença, determinando que o proprietário “A” é o proprietário legítimo daquela terra, e que o proprietário “B” se retire daquela terra, pois a sua permanência naquela propriedade é ilícita.

Todavia, quando o proprietário “A” chega para adentrar em sua propriedade, ainda encontra o proprietário “B” ali estabelecido, devido ao fato de que, o proprietário “B” ficou inconformado com a sentença do juiz, e por essa razão decidiu não sair dali, já que a sentença, meramente reproduzida em uma folha de papel, não tem força de tirá-lo daquelas terras. Diante disso, o proprietário “A” pede que seja feita a Execução dessa sentença para que o proprietário “B” se retire sob pena de multa, a certa quantia pecuniária.

Diante de todo esse processo, é notório que os proprietários litigantes ficaram muito tempo ou até mesmo anos com esse processo em curso no judiciário, a qual resultou em um lapso temporal moroso, houve despesas, como as taxas processuais, honorários advocatícios, e em determinados casos a necessidade de

que seja realizado perícia, como tantas outras despesas processuais conforme a demanda de cada processo.

Conseqüentemente, o proprietário “A” não pode usufruir daquelas terras como sua fosse devida a morosidade do judiciário, isso ocorre devido ao fato de que o Poder Judiciário, de algumas décadas para cá, vem ficando sobrecarregado devido ao elevado número de processos, sendo assim, desde o ano de 1998 já era visível essa sobrecarga no Poder Judiciário, e como Francisco Rezek já havia salientado naquela época, ainda da mesma maneira pode-se aplicar tal compreensão nos dias atuais,

As palavras ditas em 1998 por Francisco Rezek reverberam nos dias atuais como se tivessem sido ditas ontem, quando afirmou que *a crise na Justiça do Brasil* ‘é uma espécie de vírus que contamina nossas regras de vida em sociedade, está presente no seu processo de produção, projeta-se mais tarde sobre sua vigência, envolve e compromete de modo direto e constante todos os seus operadores, não só os juizes. Quando o Direito ganha mais em volume o que perde em qualidade, mais parece nos asfixiar do que trazer alguma ordem à nossa vida’¹⁵.

Com o advento da Emenda Constitucional nº 45/2004, o qual determinou a implementação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), tornou-se muito mais fácil de vislumbrar quantos processos tinham a sua obrigação satisfeita, para tanto, o Justiça em Números coordenado pelo CNJ emitiu um parecer de que havia um verdadeiro colapso no processo executivo brasileiro, onde a taxa de congestionamento era em média de 85%, isso significa que, em um ano, de cada 100 processos executivos em trâmite, apenas 15 processos tinham a sua obrigação satisfeita¹⁶.

Concomitantemente, os relatórios trazidos pela Justiça em Números, divulgados anualmente pelo CNJ, leva-nos à infeliz constatação de dados estarrecedores de litigiosidade jurisdicionalizada, que traduz em dados estatísticos a endemia crônica em que se encontra mergulhada a jurisdição estatal. O último anuário publicado em meados de 2019, tendo como base o ano de 2018, em que tramitavam

¹⁵ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Da Constitucionalidade da Execução Civil Extrajudicial – Análise Dogmática do PL 6.204/2019. Disponível em: <https://www.abdireitocivil.com.br/artigo/da-constitucionalidade-da-execucao-civil-extrajudicial-analise-dogmatica-do-pl-6-204-2019%C2%B9/> Acesso em 22 out 2023.

¹⁶ RIBEIRO, Flavia Pereira. Desjudicialização da execução civil: mito ou realidade. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/313285/desjudicializacao-da-execucao-civil--mito-ou-realidade> Acesso em 21 out 2023.

aproximadamente 79 milhões de demandas, o que importa dizer que, a população brasileira, é composta por 210 bilhões de habitantes, e 1/3 dessa população possui alguma ação pendente no Poder Judiciário. E, desses 79 milhões de demandas, 43 milhões representam demandas de natureza executiva fiscal, civil e cumprimento de sentenças, equivalente a 54,2% de todo o acervo, enquanto que 13 milhões representa processos que são de execuções civis fundadas em títulos extrajudiciais e judiciais, correspondendo aproximadamente 17% de todas as demandas em tramitação no Poder Judiciário¹⁷.

Os dados estatísticos levantados pelo CNJ indicam que, um período para tramitação de ações de execução pode ser de 4 anos e 9 meses, computando a data da distribuição até a data em que o cliente realmente conseguiu obter a satisfação do crédito pretendido, enquanto que os processos de conhecimento, pelo fato de serem mais complexos, e que exigem a produção de provas, possui um período de tramitação inferior, sendo de 1 ano e 6 meses. Do mesmo modo que, os dados estatísticos do CNJ, também apresentam que apenas 14,9% desses processos de execução atingem a sua satisfação, enquanto que a taxa de congestionamento é de 85,1%, ou seja, de cada 100 processos de execução que estavam em tramite no ano de 2018, aproximadamente somente 15 processos conquistaram a sua satisfação¹⁸.

Como se não bastasse, os impactos econômicos são negativos para o desenvolvimento do País, pois bilhões em créditos anuais deixam de ser satisfeitos, refletindo no refreamento do crescimento nacional; mister também considerar o custo da paquidérmica máquina administrativa da justiça, e, em particular, do trâmite de cada ação de execução civil, que gira em torno de R\$ 5.000,00 e, multiplicado pelo número de ações pendentes (13 milhões), perfaz um montante de despesas em de R\$ 65 bilhões que são arcados pelo Estado¹⁹.

¹⁷ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Da Constitucionalidade da Execução Civil Extrajudicial – Análise Dogmática do PL 6.204/2019. Disponível em: <https://www.abdireitocivil.com.br/artigo/da-constitucionalidade-da-execucao-civil-extrajudicial-analise-dogmatica-do-pl-6-204-2019%C2%B9/> Acesso em 22 out 2023.

¹⁸ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Da Constitucionalidade da Execução Civil Extrajudicial – Análise Dogmática do PL 6.204/2019. Disponível em: <https://www.abdireitocivil.com.br/artigo/da-constitucionalidade-da-execucao-civil-extrajudicial-analise-dogmatica-do-pl-6-204-2019%C2%B9/> Acesso em 22 out 2023.

¹⁹ FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Da Constitucionalidade da Execução Civil Extrajudicial – Análise Dogmática do PL 6.204/2019. Disponível em: <https://www.abdireitocivil.com.br/artigo/da-constitucionalidade-da-execucao-civil-extrajudicial-analise-dogmatica-do-pl-6-204-2019%C2%B9/> Acesso em 22 out 2023.

Nesse viés, tal morosidade do judiciário poderá trazer efeitos nocivos para a sociedade brasileira, tendo como principal consequência a baixa efetividade da tutela judicial. Como também, quando as partes decidem se propiciar do Poder Judiciário estas tendem a ter como principal objetivo a satisfação do direito pleiteado, contudo, em determinados casos, esse animus de satisfação não ocorrerá, a parte não poderá usufruir dessa dignidade, já que os processos que estão em tramite no Poder Judiciário repousa sobre eles o espírito da não efetivação da satisfação de seus processos.

Nesse diapasão, algumas medidas vêm sendo tomadas, no qual o Poder Judiciário vendo que, em alguns casos não se configurava o litígio, como por exemplo o processo da usucapião, os magistrados tinham grande perda de tempo, gastos processuais, e principalmente não havia a satisfação do direito, sendo que a parte só buscava a efetivação do seu direito de poder desfrutar daquela dignidade de ser proprietária daquele imóvel, quando o juiz emitisse um mandado de registro de usucapião, para que o Oficial de Registro Imóveis realizasse o registro na matrícula do imóvel, sendo assim, tal processo leva determinado tempo para ser conclusivo, vislumbrando desta forma, uma violação a dignidade da pessoa, já que o direito à moradia é um princípio fundamental intitulado na Carta Magna.

Desta maneira, o Poder judiciário vem trazendo meios de descongestionamento do sistema judicial, começando pelos processos onde não há a configuração de litígio, ou seja, conferindo aos juízes a destinação de seu tempo a conflitos insertos de ações de conhecimento, para que as partes então, seja elas de processo de conhecimento, seja de processo de execução, possam ter essa satisfação do seu direito consumado, sendo assim, o sistema judiciário vem outorgando tais demandas para as serventias extrajudiciais, denotando o que é chamado de desjudicialização.

3.1 Conceitualização de desjudicialização

A desjudicialização nada mais é do que a outorga de demandas de ações de processo de execução para outros órgãos do Poder Judiciário, ou seja, demandas, ações ou procedimento que podem ser resolvidos de forma alternativa

sem a participação da Justiça, a exemplo das serventias extrajudiciais. Como também a Meta nº 9 trazida pelo CNJ intitulou que,

A Meta nº 9 para o Poder Judiciário, expedida pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e aprovada para os anos de 2020 e 2021, por exemplo, estabelece que os Tribunais devem "realizar ações de prevenção e desjudicialização de litígios [...]". De acordo com o glossário da Meta, desjudicializar significa "reverter a judicialização excessiva a partir da prevenção, localizando a origem do problema e encontrando soluções pacíficas por meio de técnicas de conciliação ou mediação com atores do sistema de justiça, sem que cause impacto no acesso à justiça. A palavra desjudicialização tem natureza qualitativa e não quantitativa"²⁰.

Para tanto, o fenômeno da desjudicialização não se confunde com a desjurisdicionalização, pois a primeira tende a permanecer com a sua natureza de matéria jurisdicional, sendo auferido a população a possibilidade de buscarem a satisfação de seus direitos por outras vias, não sendo obrigatório a utilização da via judiciária, ao passo que, a desjurisdicionalização se refere a retirada da natureza jurisdicional daquela matéria, ou seja, tirar a competência dos juízes.

Dessa forma, ao tratar de desjudicialização, o legislador quis que houvesse a descentralização do monopólio do juiz, para que determinados processos pudessem ser exercidos por outras vias, como por exemplo a adjudicação compulsória, a qual era tão somente exercida no âmbito dos Tribunais, de modo que, analisando o seu processo e vendo que não traria prejuízo para as partes e muito menos insegurança jurídica, o legislador por meio da Lei nº 14.382/22 tornou competência das serventias extrajudiciais a delegarem sobre a adjudicação compulsória.

Diante dessa perspectiva, o processo de desjudicialização já está sendo muito bem aplicadas nas atividades jurisdicionais lusitanas, devido ao fato de que, durante os anos de 1970 e 1999, Portugal também passou por uma crise de sobrecarga do judiciário, isso aconteceu devido ao fato de que muitas empresas e famílias estavam endividadadas, tendo um crescente número de títulos executivos, logo, o principal objetivo era que houvesse o reconhecimento do inadimplemento do pagamento para que então pudesse haver a execução daquele título, contudo, além

²⁰ MALLMANN, Jean Karlo Woiciechowski. Série: terminologias notariais e registrais – parte V – “Extrajudicialização”: o fenômeno da desjudicialização com nome certo. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/386827/extrajudicializacao-o-fenomeno-da-desjudicializacao-com-nome-certo> Acesso em 22 out 2023.

de ter uma alta demanda dessa natureza, o sistema judiciário lusitano possuía determinada carência em ter acesso a informações atinentes aos bens que o devedor possuía, portanto, caso fosse ajuizada uma ação de execução, e o credor não tivesse conhecimento de quais eram os bens que o devedor possuía, por exemplo, não conseguiria realizar a penhora daquele imóvel.

Como também, um dos grandes motivos que levou Portugal a realizar essa Reforma foi que,

Os motivos oficialmente apresentados para a Reforma da Execução foram basicamente três: adequar o país às diretrizes da União Européia, tornar o processo menos custoso e combater a morosidade processual. O caminho utilizado para se atingir estes objetivos foi a promulgação de leis para alterar o Código de Processo Civil e o Estatuto dos Solicitadores, criando-se a nova profissão de solicitador de execução, como vimos. Porém, para além destes motivos oficiais apresentados, a Reforma/2003 beneficiou o “grande consumidor” (o investidor) – que visualiza a Justiça como artigo de consumo – e passou a ameaçar o “pequeno consumidor” (de artigos de uso próprio), que não deixa de ser potencial devedor.²¹

Sendo assim, Portugal buscou realizar uma reforma nas ações de execução, tendo como principal ponto de descentralizar a atuação da administração pública e de desvincular a monopolização da atuação do juiz. Sob tal ótica, Portugal acaba criando a figura do solicitador de execução, modelo este muito semelhante ao sistema utilizado na França, onde os *huissier de justice*, que são profissionais liberais, que exercem a função de agente de execução que possuem a sua atuação regulamentada por uma associação pública e controlada pelo magistrado.

Diante disso, o Decreto-Lei nº 38/2003, criou a figura dos solicitadores de execução, por conseguinte, cabe ressaltar que esses *solicitadores*, eram os antigos solicitadores que já tinham o seu ofício positivado, diante desse entrave, foi revogado o Decreto-Lei nº 8/1999 para que então o novo decreto pudesse ser aplicado, no que tange as atividades que deveriam ser exercidas pelos solicitadores.

Tal como, o novo estatuto determinou que os antigos solicitadores passassem automaticamente a serem os novos solicitadores de execução, mesmo que estes não possuíssem todos os requisitos exigido no estatuto para o ofício de

²¹ Alemão, Ivan. Reforma da Execução em Portugal: desjudicialização ou privatização? Revista Nacional de Direito, 10 de outubro de 2007, ISSN 1415-5192. vol.114. p.11/19. Disponível em: <https://ivanalemaouff.blogspot.com/p/artigo-reforma-da-execucao-em-portugal.html?m=1> Acesso em 22 out 2023.

solicitadores de execução, contudo, os novos solicitadores deveriam respeitar e apresentar todos os requisitos para serem solicitadores de execução, como por exemplo, ser licenciado em direito e possuir especialização em direito de execução, e que houvesse o cumprimento de uma espécie de estágio de solicitadores.

Ao cabo que, nos primeiros anos da Reforma, o sistema judiciário lusitano demorou para se acomodar ao novo sistema com os solicitadores de execução, visto que, não se tinha muitos funcionários à disposição, os solicitadores tinham certa dificuldade em ter acesso às informações de dados públicos e privados, os juízes e advogados detinham certa relutância nas atividades exercidas pelos solicitadores, pois estes não eram vistos como colaboradores e sim como intrusos, ao passo que, após a Reforma de 2008, por meio do Decreto-Lei nº 226/2008, foram solucionados esses problemas, mas ainda era possível vislumbrar alguns resquícios dessas dificuldades.

Sendo assim, o novo sistema de Portugal tinha como objetivo que houvesse a transferência de atribuições de competência exclusiva de agentes públicos para os privados, de modo que, a doutrina lusitana questionou muito a atribuição da função dos solicitadores, já que eram uma espécie de funcionários públicos e profissionais liberais, tal dificuldade em distinguir a natureza da função dos servidores de execução gerou certo desconforto, porém, o que a Reforma de 2003 deixou claro é que, a função pública que o solicitador passou a ter não lhe era atribuído o título de funcionário público, ocorrendo somente a transferência de determinadas atribuições judiciais para o solicitador.

Em face de todo o exposto, com o passar dos anos subsequentes, o modelo executivo propiciado pela Reforma obteve resultados satisfatórios, pois os primeiros anos era de considerar total fracasso desse novo sistema, contudo, por meio de reformas, de decretos e de melhorias, o sistema judiciário lusitano deixou de colapsar, passando a ser rotulada como uma justiça satisfatória, para tanto, Miguel Teixeira de Sousa afere que,

A experiência portuguesa não começou da melhor maneira, nomeadamente porque o novo modelo entrou em vigor sem uma preparação adequada dos então chamados solicitadores de execução e sem um devido controlo deontológico preventivo sobre os actos praticados por esses solicitadores, principalmente ao nível da movimentação de quantias monetárias. Corrigidos

estes aspectos, pode dizer-se que, actualmente, o sistema não tem provado mal²².

Desta forma observa-se que, o processo de desjudicialização elaborado por Portugal obteve grandes resultados, apesar de no início sofrer algumas complicações, mas que no final de tudo, nos dias atuais, Portugal pode desfrutar das sementes que foi plantada em 2003, caso não tivessem começado desde daquela época a enfrentar as dificuldades, poderia assim dizer que o sistema judiciário lusitano não seria tão satisfatório como é hoje em dia.

3.2 O fenômeno da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro

O fenômeno da desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, começou quando em 1966 foi promulgado o Decreto-Lei nº 70/1966, até então nessa época não se falava em desjudicialização, visto que tal verbalização desse procedimento seria entendido naquela época como uma violação ao sistema jurisdicional brasileiro, mas analisando o contexto histórico normativo do Brasil, entende-se que desde dessa época a jurisdição brasileira vem buscando melhores formas de solucionar os conflitos que chegam em enormes quantidades ao Poder Judiciário, sendo assim podemos mencionar como avanço do ordenamento jurídico brasileiro no que tange ao processo de desjudicialização:

(i) Decreto-lei nº 70/1966 (execução extrajudicial, pelo credor hipotecário, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH); (ii) Lei nº 8.560/1992 (reconhecimento tardio de paternidade pela via extrajudicial); (iii) Lei 8.951/1994, ao inserir o §1º no art. 890 do CPC/1973, passou a permitir a consignação em pagamento extrajudicial; (iv) Lei nº 9.307/96 (institui a arbitragem); (v) Lei nº 9.514/97 (execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóvel no Sistema de Financiamento de Imóveis - SFI); (vi) Lei nº 10.931/04 (dispõe sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, introduziu a averbação da cessão de crédito imobiliário e o instituto da retificação administrativa, que é o modelo a ser utilizado pela usucapião extrajudicial; na retificação, há a possibilidade de se corrigirem erros relacionados ao registro imobiliário, prescindindo de decisão judicial); (vii) Lei nº 11.101/05 (recuperação extrajudicial); (viii) Lei nº 11.441/07 (inventário, partilha, separação e divórcio consensual por via administrativa); (ix) Lei 11.790/2008, desjudicializou o procedimento de registro tardio de nascimento, que se dá após o decurso do prazo legal; (x) Lei nº 11.977/2009, que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), no qual se permitiu aos detentores do título de legitimação de posse que

²² SOUSA, Miguel Teixeira de. Processo executivo: a experiência da descentralização no processo civil português. Revista de processo comparado, 2019. v. 9. p. 83-97.

estivesse registrada, após cinco anos, a conversão em propriedade, pela modalidade de usucapião, sem necessidade de processo judicial (denominado pela doutrina de usucapião administrativo); (xi) Lei nº 12.100/2009, que alterou os artigos 40, 57 e 110 da Lei nº 6.015/1973, passou a permitir a correção de erros de fácil constatação, direto pelo Oficial de Registro, com ou sem provocação do interessado, a depender da hipótese; (xii) Lei nº 14.043/2020, que incluiu o art. 9º-A na Lei nº 9.430/1996 que dispõe sobre a legislação tributária federal, para dispor que as exigências de judicialização de créditos de valor superior a R\$ 100.000,00, vencidos há mais de um ano, e créditos de valor superior a RS 50.000,00, registrados como perda, poderão ser substituídas pelo instrumento de protesto, de que trata a Lei nº 9.492/1997; após dois meses do vencimento dos créditos acima mencionados, sem que tenha havido o adimplemento, a pessoa jurídica credora poderá excluir do lucro líquido, para determinação do lucro real, o valor dos encargos financeiros incidentes sobre o crédito, contabilizado como receita, auferido a partir do prazo definido no citado artigo (pelo regime anterior, o credor precisava ingressar com ação de execução por quantia, por mais improvável que fosse receber o valor, aguardar o prazo de dois meses, requerer certidão judicial de execução frustrada para só então lançar a perda na sua contabilidade, para fins de apuração de lucro real em IRPJ/CSLL)²³.

Sendo assim, é notório que durante os últimos anos o ordenamento jurídico brasileiro vem buscando meios alternativos de desjudicialização, transferindo a possibilidade de a população se valer de outros meios para a satisfação de suas vontades por outras vias. Como também, no Código Processual Civil de 2015, o legislador buscou auferir algumas delegações para as serventias extrajudiciais, como é o caso da usucapião extrajudicial, previsto no artigo 1.071.

Nesse viés, cabe salientar o Decreto-Lei nº 70/1966 que instituiu o Sistema Financeiro de Habitação, tal decreto foi tão importante que proporcionou o financiamento de habitações de interesse social e a aquisição da casa própria, no qual o credor hipotecário pode-se usar da via extrajudicial para a garantia hipotecária e a celeridade do processo, como também, a lei nº 9.514/1997 que trouxe a execução extrajudicial garantida por alienação fiduciária.

Outrossim, com o advento do CPC/2015 trouxe certa desobstrução e celeridade para o sistema judiciário, devido ao fato de que foi propiciado a população brasileira a se valer de outros meios que lhe garantissem a satisfação de seus direitos, portanto, o CPC/2015 auferiu determinadas delegações principalmente para as serventias extrajudiciais.

As serventias extrajudiciais funcionam como o braço direito do Poder Judiciário, visto que a atividade notarial e registral permeia a função social da

²³ PEDROTO, Eduardo. Desjudicialização e execução por quantia no Brasil. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

população brasileira, na qual as serventias por se tratar de um órgão privado, funciona com total destreza em seus procedimentos.

Como também, os cartórios são redigidos pelos princípios da boa-fé e da celeridade, tais princípios confere autonomia e segurança jurídica nos atos praticados pelos notários e registradores, tais princípios são tão marcantes nas atividades das serventias, que o CPC/15 trouxe a ata notarial, que nada mais é um documento dotado de boa-fé para a constatação de fatos *a priori*, portanto, como os cartórios são dotados de boa-fé, em suma, é muito difícil que uma ata notarial tenha sido praticada de má-fé.

No que tange a celeridade, a atividade notarial e registral devem ser céleres, pois se fossem para seguir um ritmo vagaroso, não haveria a necessidade do poder judiciário delegar determinadas demandas para um sistema, o qual não se demonstra eficaz, portanto, todos os processos que tramitam dentro de um cartório devem ser céleres, ao passo que, as partes que buscam o serviço dos cartórios necessitam daquele procedimento finalizado o mais rápido possível para que possa obter a satisfação do seu direito, como por exemplo, o registro de indisponibilidade, caso não seja feita dentro do prazo, e o devedor vier a vender o imóvel, o credor não conseguirá buscar a tutela efetiva da quitação do título executivo.

Fica evidente, portanto, que o ordenamento jurídico brasileiro vem buscando meios de desjudicialização, de modo que, tal procedimento tem que ser analisado concretamente, para que não haja prejuízo para as partes, que transmita segurança jurídica, e que a nova sistemática traga a satisfação do direito, ao passo que, as serventias extrajudiciais, são de extrema importância para a função social da sociedade brasileira, devido ao fato de serem redigidas amargamente pelos princípios da boa-fé e da celeridade.

4 A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

O termo *adjudicação* advém do verbo *adiudico* do latim *adiudicato* que significa *atribuir a alguém*. Deste modo, quando se trata de adjudicação compulsória está se referindo a atribuir algo (imóvel) a alguém (pessoa) compulsoriamente.

Desta forma quando é celebrado um contrato de compra e venda, as partes interessadas estão pactuando vontades, estão trazendo para o mundo dos fatos os seus desejos e anseios, e é de se esperar que as obrigações e deveres trazidos naquele contrato sejam cumpridas, porém ocorre casos em que as partes não cumprem com o determinado, ensejando dessa maneira em algumas objeções.

Historicamente o Brasil é um dos países que mais utiliza a espécie de contrato de compra e venda, devido ao fato de que no início do século XX o Brasil vivencia o êxodo rural, tornando as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro a concentrar um grande número de pessoas que vinham em busca de serviço, objetivando melhores oportunidades de trabalho e de vida.

Ocorre que, essas pessoas não tinham dinheiro suficiente para pagar o preço à vista do imóvel, sendo assim, realizavam um contrato de compra e venda e parcelavam o valor da compra e após a quitação o vendedor era obrigado a transmitir a propriedade, contudo, os vendedores vendo que aquilo era um bom negócio deixavam de transmitir a propriedade já que caberia somente ao comprador perdas e danos, não sendo possível a restituição do imóvel.

Por um longo período perdurou esse mecanismo, mas em 1973, é criado um instituto, um remédio jurisdicional com o objetivo de curar esse descumprimento que determinava que com a quitação do imóvel o vendedor transmitiria a propriedade ao comprador, dessa maneira é admitido no ordenamento jurídico brasileiro, por meio do Decreto Lei nº 58/1973²⁴, o processo de adjudicação compulsória, que tem como

²⁴ Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. § 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. § 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. § 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação. § 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição. § 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

objetivo primordial trazer para a parte lesada a obtenção do imóvel pretendido caso o contrato fosse descumprido.

Logo, a adjudicação compulsória vem para substituir a manifestação de vontade do vendedor ou do comprador em atribuir o imóvel ao comprador ou ao vendedor, uma vez que “o objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromissos de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço”²⁵, conforme versa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Sendo assim, tal demanda era proferida no âmbito jurisdicional perante o juiz da comarca em que o imóvel se encontrava registrado, contudo, com a inclusão do artigo 216-B à Lei nº 6.015/1973 por meio da Lei Federal nº. 14.382/2022 tornou competência das serventias extrajudiciais a delegarem sobre o processo de adjudicação compulsória, em vista ao desencadeamento da desjudicialização de atos que possuem em sua maioria natureza executória.

Nesse viés, a Lei Federal nº 14.382/22, permitiu que houvesse a regularização de imóveis por meio da adjudicação compulsória sendo exercida na via extrajudicial, visto que, a adjudicação compulsória, é um processo que não se configura litígio entre as partes, onde o adjudicante busca satisfazer a sua vontade, que nada mais é de se tornar proprietário daquele imóvel, de modo que, aquele contrato de compra e venda celebrado, o dinheiro investido naquela aquisição seja devidamente valorização que não tenha se perdido, portanto a Lei nº 14.382/22 buscou trazer a satisfação do direito de propriedade.

Desta forma, o processo de adjudicação compulsória poderá ser requerido no âmbito extrajudicial desde que a parte constitua um advogado (capacidade postulatória) e por meio de uma petição inicial endereçado ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição em que se encontra o imóvel, o advogado irá requerer que o registrador dê andamento ao processo de adjudicação com a juntada dos seguintes documentos conforme dispõe o artigo 216-B:

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

²⁵ BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.584.461/GO. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 13 de abril de 2018.

- I. instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso.
- II. prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de quinze dias, contados da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do Registro de Títulos e Documentos.
- III. (Vetado)
- IV. certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de venda do imóvel objeto da adjudicação.
- V. comprovante de pagamento do respectivo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.
- VI. Procuração com poderes específicos²⁶.

Portanto, após preenchido todos os requisitos e concluído o procedimento na serventia extrajudicial, estar-se-á remetido ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição onde se encontra o referido imóvel, para proceder com o registro em nome daquele que pleiteou perante o Oficial, uma vez que, com o registro na matrícula do imóvel tem-se por concluído o processo de adjudicação compulsória extrajudicial.

Contudo, com a inclusão do artigo 216-B na Lei nº 6.015/73 a sua redação trouxe algumas dúvidas, pois lendo o artigo gramaticalmente, parece-se ser simples o requerimento, uma vez que, cabe ressaltar que um dos objetivos é a desburocratização, todavia, há casos em que deverá o artigo 216-B ter algumas interpretações por analogia, por exemplo, para que o processo de adjudicação possa ser devidamente concretizado, logo, será analisado algumas dessas dúvidas.

4.1 Da importância da ata notarial na adjudicação compulsória extrajudicial

O inciso III do artigo 216-B da Lei nº 6.015/73 trazia a ata notarial como um dos documentos a serem apresentados para a procedimentalização na via extrajudicial, contudo foi vetada pelo Presidente da República, uma vez que ao elaborar o artigo 216-B foi seguido o mesmo regimento que a usucapião, porém a usucapião e a adjudicação são de naturezas distintas, sendo a primeira o modo de aquisição originária, enquanto que a segunda a aquisição é derivada, e por esse viés, alguns registradores possuem o entendimento de que é inconcebível a propositura de ata notarial para a adjudicação compulsória, pois não há necessidade de provar a

²⁶ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1973.

posse e o *animus* (a intenção de ser dono), uma vez que “a ata é documento indispensável para atestação dos fatos e elementos que caracterizam a posse *ad usucapionem*; mas na adjudicação compulsória, a prova crucial é formada *ex ante*, com a formalização da própria relação jurídica subjacente à pretensão”.²⁷

Logo, quando o legislador trouxe a ata notarial para a propositura da adjudicação, entende-se que deveria ser realizada no viés de constatar, ou seja, fazer uma análise referente ao inadimplemento do interesse de agir do promitente vendedor em outorgar a escritura pública ou do compromissário comprador em assinar a escritura pública, sendo assim a ata notarial serviria como uma espécie de prova, o qual teria como objetivo constatar que não houve a outorga de escritura pública e a existência da recusa da lavratura de escritura pública, seja por parte do promitente vendedor seja do compromissário comprador.

Contudo, o Provimento nº 150 de 11 de setembro de 2023, trouxe a regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial, e esta determinou no inciso III do artigo 216-B que, para instruir o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, deverá ser lavrada no Tabelião de Notas a ata notarial,

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;²⁸

Sendo assim, da mesma forma que é instruída a ata notarial para a constatação da posse na usucapião extrajudicial, o mesmo há de se verificar na adjudicação compulsória extrajudicial para a constatação do inadimplemento, tanto do vendedor quanto do comprador, portanto, é notório na redação do inciso III que a sua essência é de constatação do inadimplemento, visto que, será o meio de provar a existência de uma compra e venda, como também qualquer título aquisitivo que demonstre a transmissão de propriedade cuja escritura definitiva não foi lavrada devido a recusa de alguma das partes.

²⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico. Breves Comentários à Lei nº 14.382/2022: conversão da medida provisória nº 1.085/2021. São Paulo: YK Editora, 2022. p. 196.

²⁸ BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 150 de 11 de setembro de 2023. Ministro: Luis Felipe Salomão. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258> Acesso em 08 out 2023.

Nessa perspectiva, o objetivo principal que o legislador quis trazer com a ata notarial para o processo de adjudicação compulsória é que, o princípio ativo da ata notarial nada mais é do que dar boa-fé e autenticidade a constatação de coisas e de fatos, sob tal prisma Ragnoberto salienta que:

Chamamos juridicamente de ata notarial a ata pública que é escrita por um notário ou tabelião, a pedido de alguém, que a doutrina estrangeira apelidou de requerente, na forma requerida pela lei. A ata notarial brasileira tem semelhança na França com o acte authentique; na Espanha, com a acta legalizada ou ainda a escritura notarial; nos países do common law, com o deed; e na Alemanha, com o akte ou Die öffentliche Urkunde²⁹.

Ademais, ata é um documento dotada de uma singularidade simples mas possui um fator impactante, sendo que o instituto da ata sempre esteve presente na nossa história, a exemplo de quando Pero Vaz de Caminha chegou ao Brasil, e editou a famosa Carta de Caminha, onde era constatado a descoberta das terras para Dom Pedro, logo, pode-se dizer que a Carta de Caminha foi a primeira ata brasileira.

No que tange a competência para a propositura da ata notarial caso fosse documento necessário para realizar o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, o legislador não colocou nenhuma regra de competência, pois o artigo 8º da Lei nº 8.935/94³⁰, estabelece que as partes são livres para escolherem o tabelião de notas para a propositura da lavratura de atos notariais ou negócios jurídicos.

Sob esse viés, o artigo 216-A, inciso I, da Lei nº 6.015/73³¹, também não especificou a competência do tabelião para a lavratura da usucapião extrajudicial, determinando que a ata notarial deverá ser lavrada pelo tabelião, portanto, o artigo 216-A determinou que a competência para lavrar a usucapião é competência do oficial de registro de imóveis onde se encontra o imóvel, mas o legislador não estabeleceu a competência para a propositura da ata notarial para instauração de usucapião.

²⁹BRANDELLI, Leonardo. Et al. Ata notarial. MELO JUNIOR, Ragnoberto Marques de. Et al. Nótulas em torno da ata notarial brasileira. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004. p.110.

³⁰ Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

³¹ Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015

Contudo, o provimento nº 65 do CNJ, no seu artigo 5º³², determinou que é competência do tabelião de notas onde se encontra o imóvel ou a maior parte da sua proporção para lavratura da ata notarial. Concomitantemente, o provimento nº 100 do CNJ, no seu artigo 20 determina que,

Ao tabelião de notas da circunscrição do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, ao tabelião do domicílio do requerente compete lavrar as atas notariais eletrônicas, de forma remota e com exclusividade por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes.

Quando o legislador traz “ao tabelião de notas da circunscrição do fato constatado” está em consonância com o artigo 8º da Lei nº 8.935/94, mas logo em seguida o legislador diz “ou, quando inaplicável esse critério” está se referindo a competência do tabelião do domicílio do requerente, isto é, quando o solicitante se encontra em outro município que não seja do estado de seu domicílio o tabelião competente é o do seu domicílio para lavrar a ata, mas se o solicitante se encontra em um município que esteja dentro do estado de seu domicílio, o solicitante poderá escolher qualquer tabelião de notas para lavrar a ata.

Ademais, cabe ressaltar que não são todos os casos que essa regra de competência será cabível, devido ao fato de que a ata notarial serve para constatar fatos, e, esse ato de constatar fatos em alguns casos é necessário que seja feito a diligência até o local para que o tabelião cumpra as formalidades exigidas, sendo assim, seria somente cabível o caput e a segunda parte do artigo 20 do provimento nº 100 do CNJ em atas cujo teor não há necessidade de diligência, ou seja, sair da serventia e se dirigir até o local do fato, logo as atas que se enquadram no artigo 20 seriam aquelas em que o tabelião tenha acesso remoto ou eletrônico àquele fato.

Fica evidente, portanto, no que tange a competência de tabelião de notas para lavrar ata notarial referente ao processo da usucapião extrajudicial, é necessário que seja realizada pelo tabelião de notas da localidade do imóvel ou onde se encontrar a sua maior proporção, para atas cujo teor possa ser acessado remotamente pelo tabelião, poderá ser feito por qualquer um, desde que o solicitante se encontre no

³² Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

estado de seu domicílio e caso se encontre fora de seus domicílio o tabelião competente será o do seu domicílio, e no que se refere a adjudicação compulsória extrajudicial, o Provimento nº 150/2023 determinou a propositura de ata notarial, sendo assim é requisito imprescindível para o processo de adjudicação compulsória, logo a competência do tabelião a legislação não adotou nenhuma regra, todavia, por uma questão de analogia a competência seria do tabelião onde o ato notarial ou o negócio jurídico foi realizado.

4.2 Da natureza do art. 216-B: rol taxativo?

O legislador em certos casos determina que alguns temas de leis devam possuir um rol taxativo, ou seja, essas leis terão um caráter final, pontual, determinante, portanto, é tudo aquilo que a lei ou regulamento entende que deve haver uma limitação, como por exemplo, o artigo 1.225 do Código Civil³³ que determina quais são os direitos reais, logo, não cabe uma interpretação extensiva desse artigo já que ele traz quais são as hipóteses de direito real.

Concomitantemente, tem-se os rols exemplificativos, que nada mais é do que aquelas leis ou regulamentos que exemplificam, portanto, não é algo posto como no taxativo, logo cabe uma interpretação extensiva para que possa alargar outros conceitos, entendimentos, outras determinações, como por exemplo, o artigo 1.196 do Código Civil³⁴, pois para que haja a compreensão desse artigo, deve se utilizar de outras normas para que se concretize a sua aplicação.

Sob essa perspectiva, o artigo 216-B caput, §1º, I da Lei nº 6.015/73, em uma perspectiva legislativo e normativo, não seria um rol taxativo e sim,

³³ Art. 1.225. São direitos reais:

- I- a propriedade;
- II- a superfície;
- III- as servidões;
- IV- o usufruto;
- V- o uso; VI- a habitação;
- VII- o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII- o penhor;
- IX- a hipoteca;
- X- a anticrese;
- XI- a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII- a concessão de direito real de uso; e
- XII- a laje.

³⁴ Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

exemplificativo, pois quando o legislador traz “promessa de venda ou de sucessão”, é possível alargar esse rol, devido ao fato de que a interpretação normativa que se deve ter dessa lei é que, deve ser interpretado conforme todo o sistema jurídico material, já que quando se trata de direito material não abrange somente os contratos de compra e venda, e sim às várias espécies de contratos em que é possível colocar como objeto um bem imóvel.

Sob tal ótica, alargando o esse rol, é passível de se analisar, o contrato de promessa de permuta, logo, permuta advém do latim *permutatio*, que significa a troca de coisas, como também, tem-se que a permuta há de ser o primeiro contrato patrimonial adotado nas relações entre o seres humanos para satisfazerem as suas necessidades, uma vez que antes da moeda existir os seres humanos para buscar a obtenção de seus prazeres, realizava essas trocas de mercadoria, a exemplo de quando a família real chegou no Brasil, o principal meio de troca com os nativos era por meio do escambo (espécie também que remota a essência da permuta), portanto, a permuta é um instituto altamente usável de forma simples e com grande amplitude,

veja-se, a propósito, o que disse Federico Puig Peña, no Tratado de derecho civil español: "No cabe duda que, si se hiciera un estudio cronológico de los contratos había que tratar primero de la permuta, que en el orden del tiempo es el primero que aparece, respondiendo a la necesidad primaria del hombre de procurarse las cosas necesarias para su existencia". E prossegue o autor: "(...) desde luego siempre anterior a la compraventa, puesto que ésta supone una fase superior de civilización, en donde las gentes han encontrado una medida de orden general (dinero) para facilitar el trueque de las mercancías".³⁵

Sendo assim, a promessa de permuta, que não foi trazida no texto normativo, seria perfeitamente cabível para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, devido ao fato de que o artigo 533 do Código Civil³⁶ determina que seja aplicado as mesmas disposições da compra e venda à permuta, como também, a Lei nº 14.382/22 alterou a redação do artigo 167 da Lei nº 6.015/73 determinando que,

³⁵ DIP, Ricardo. Registro de Permuta e Promessa de Permuta. Disponível em: <https://www.anoregpr.org.br/registros-sobre-registros/registro-de-permuta-e-promessa-de-permuta-primeira-parte/> Acesso em 07 out 2023.

³⁶ Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;

II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

compete ao Oficial de Registro de Imóveis os contratos de promessa de permuta³⁷, sendo assim, por uma interpretação extensiva, é possível alargar o 216-B, para que atinja a promessa de permuta em consonância com o direito material, visto que o STF já decidiu que “os mesmos princípios que regem a execução das promessas de compra e venda de imóveis aplicam-se ao negócio jurídico caracterizado como promessa de permuta”. (RE n. 89.501-9, citado na ‘Revista de Direito Imobiliário’, vol. 6, p.134-135).

Todavia, cabe ressaltar que, o registrador deverá analisar a idoneidade da instauração do processo de adjudicação compulsória extrajudicial, devido ao fato de que pelo entendimento da jurisprudência e do legislador de que se aplica a permuta os mesmos princípios da compra e venda, pode haver uma confusão entre esses institutos pela parte que ingressou com o processo de adjudicação, pelo motivo de que na compra e venda as partes fazem uma troca de dinheiro (pecúnia) por um bem imóvel, enquanto que na permuta é troca de imóvel por outro imóvel, porém esses imóveis da permuta tem que possuírem o mesmo valor, mas há situações em que uma das partes precisará complementar o valor em dinheiro para que atinja a igualdade dos valores, e a compra e venda irá se caracterizar quando o valor da compra for maior que o valor do bem imóvel.

Portanto, segue o entendimento estabelecido na 1ª Vara de Registros Públicos do Estado de São Paulo, no qual a parte que ingressou com o pedido de registro do imóvel caracterizou o instrumento particular como de natureza de compra e venda, sendo que na realidade a natureza do instrumento particular era de permuta (Anexo I):

No entanto, este não é o caso dos autos, já que o título ora discutido possui natureza preliminar (compromisso), tratando-se verdadeiramente de promessa de permuta, ainda que tenha sido denominado de “compromisso de compra e venda”. Isso porque estabeleceu-se que a maior parte do valor total do imóvel (R\$340.000,00) seria paga por meio da entrega de dois apartamentos com valor somado de R\$200.000,00, como se extrai da cláusula terceira do contrato (fls.09/13)[1].

³⁷ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

[...]

18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

Também não importa determinar se já ocorreu ou não o pagamento do valor total do contrato para se concluir que a sua natureza é de permuta conforme seu teor, já que o instrumento para validade dos negócios jurídicos que visem à constituição e transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo, incluindo permuta efetiva, é a escritura pública (art. 108 do Código Civil).

Logo, configurado o compromisso de permuta, correta a negativa de registro em respeito à taxatividade do rol previsto no art. 167, I, da LRP.

Nota:

[1] A Doutrina reconhece como permuta o negócio em que a prestação principal diga respeito à coisa entregue em pagamento, ainda que haja complemento em dinheiro. Ou seja, estaremos diante de compra e venda apenas na hipótese em que o pagamento feito em dinheiro seja em valor superior ao da coisa entregue em complemento (GOMES, Orlando. Contratos, 26ª edição, Rio de Janeiro: editora Forense, 2009, p. 274/275). (DJe de 16.08.2021 – SP) ³⁸

Conclui-se, portanto, que o rol trazido no artigo 216-B, §1º, I não se trata de um rol taxativo, podendo ser qualquer instrumento particular hábil para a instauração da adjudicação compulsória extrajudicial, desde que o título aquisitivo esteja em consonância com a sua forma, isto é, que seja contrato de compra, seja de permuta, a sua estrutura e seus dispositivos tem que estar em conformidade com a espécie de contrato que está sendo formalizada, para que então o processo possa ser contínuo e com a conseguinte concretização do registro na matrícula do imóvel.

4.3 Título aquisitivo por meio de instrumento particular acima de trinta salários mínimos sob a luz do princípio da conversão substancial

A população brasileira possui como um de seus costumes a celebração de instrumentos particulares para a compra e venda de bens imóveis. Logo, tem-se uma variedade de títulos aquisitivos que disciplinam de variadas formas a vontade das partes celebrantes. Sob essa perspectiva, o artigo 108 do Código Civil³⁹ disciplina que

³⁸ BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. Processo nº 1065980-33.2021.8.26.0100. Juíza de Direito: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Disponível em: <https://portaldori.com.br/2021/08/17/1vvp-sp-registro-de-imoveis-compromisso-ou-promessa-de-permuta-nao-e-ato-sujeito-a-registro-no-ri/> Acesso em 07 out 2023.

³⁹ Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

deverá ser feito por meio de escritura pública os negócios jurídicos de direitos reais sobre imóveis com valor superior a trinta salários mínimos.

Contudo, se as partes contratantes realizam um negócio jurídico, no qual o instrumento particular consta que o valor da celebração é superior a trinta salários mínimos, esse contrato seria nulo ou não para a propositura da adjudicação compulsória extrajudicial?

Para tanto, a primeira análise que deverá ser feita é referente a forma do instrumento particular, sendo assim, o artigo 104 do Código Civil que versa sobre a validade do negócio jurídico, salienta em seu inciso III, que a forma deverá estar prescrita em lei⁴⁰, portanto, a inobservância do artigo 108 ao celebrar um contrato de compra e venda com valor superior a trinta salários mínimos torna esse negócio jurídico nulo.

Todavia, há o entendimento de que *ab initio* as partes só tinham o objetivo de realizar o contrato preliminarmente, isto é, devido a interpretação do artigo 463 do Código Civil⁴¹, é de que, contratos preliminares são aqueles instrumentos particulares que possuem todos os requisitos primordiais de um contrato, principalmente das cláusulas, com vedação à cláusula de arrependimento, caso contenha essa cláusula, o contrato não poderá ser classificado como um contrato preliminar, mas que a forma desse instrumento será dada em momento posterior. Sendo assim, conclui-se que as partes contratantes tinham o objetivo de constituir um contrato preliminarmente para postular as suas vontades, mas que a forma ainda será realizada no momento adequado, o qual é fator subjetivo das partes, cabendo-as determinar qual será esse momento oportuno.

Seria o caso em que as partes celebram um contrato preliminar, com todos os requisitos principais de um contrato de compra e venda, e sem a cláusula de arrependimento, vão até a Serventia de Notas e reconhecem firma das assinaturas, e assim que o compromissário comprador realizar o pagamento do sinal da compra, por exemplo (este seria o momento oportuno, para a concretização da forma estabelecida pelas partes), cujo sinal da compra está interligado a um lapso temporal, por exemplo,

⁴⁰ Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

⁴¹ Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.

a o instrumento de compra e venda está determinando que o compromissário comprador irá dar o sinal da compra daqui 1 mês, desta forma, depois desse lapso temporal de 1 mês e com o pagamento do sinal da compra as partes comparecem no cartório para a realizar a escritura pública de compra e venda que poderá ser feita a pedido das partes, em cumprimento ao compromisso.

Outrossim, o artigo 170 do Código Civil⁴² traz o princípio da conversão substancial do negócio jurídico, que nada mais é do que “procedimento de escolha (...) entre duas qualificações jurídicas, diferentes, do mesmo negócio jurídico, cujo resultado consiste na atribuição ou no reconhecimento de eficácia jurídica ao negócio jurídico, que poderia assim definir-se”⁴³, ou seja, o princípio da conversão substancial estabelece que quando um negócio jurídico for nulo, mas contiver os requisitos de outro negócio jurídico, subsistirá este quando o fim a que se destinava o negócio jurídico for o mesmo, porém continha uma nulidade que, caso as partes tivessem observado, o negócio jurídico não conteria determinada nulidade.

Sendo assim, o princípio da conversão substancial surgiu quando o Código Civil Alemão de 1900 entrou em vigor, uma vez que diante do ponto de vista histórico, muitos territórios da Europa estavam sob o domínio dos franceses quando Napoleão instituiu o *Code Civil* de 1804, e por essa razão a maior parte dos países conservou o Código de Napoleão por muito tempo, e quando o Código Civil Alemão de 1900 entrou em vigor, este decidiu adotar o romantismo jurídico, onde se valorizaria o conteúdo, e abandonou a ideia de regulamentação do direito privado. Sob esse viés em seu § 140 do Código Civil Alemão, é arguido a conversão da seguinte forma, “Se um negócio jurídico nulo preencher os requisitos de outro negócio jurídico, este último aplica-se se se puder presumir que a sua validade teria sido pretendida se a nulidade fosse conhecida”⁴⁴.

Nessa perspectiva, O Código Civil italiano de 1942, também decidiu trazer a conversão, conforme versa o artigo 1.424,

⁴² Art. 170. Se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade.

⁴³ NERO, João Alberto Schützet Del. Conversão Substancial do Negócio Jurídico. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 47.

⁴⁴ Reichsgesetzblatt 1896, S. 195, Nr. 21, ausgegeben am 24. 08. 1896, in Kraft seit 01. 01. 1900: “§. 140. Entspricht ein nichtiges Rechtsgeschäft den Erfordernissen eines anderen Rechtsgeschäfts, so gilt das letztere, wenn anzunehmen ist, daß dessen Geltung bei Kenntniß der Nichtigkeit gewollt sein würde”. Disponível em: <https://www.koeblergerhard.de/Fontes/BGBDR18961900.htm> Acesso em 03 set 2023.

O contrato nulo pode produzir os efeitos de um contrato diferente, do qual contenha os requisitos substância e forma, se, tendo em conta o objectivo prosseguido pelas partes, se deve considerar que eles teriam desejado isso se conhecessem a nulidade.⁴⁵

Como também, o Código Civil português de 1966, trouxe em seu artigo 293º que,

O negócio nulo ou anulado pode converter-se num negócio de tipo ou conteúdo diferente, do qual contenha os requisitos essenciais de substância e de forma, quando o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade.⁴⁶

Porquanto, o Código Civil Brasileiro de 2002 decidiu adotar a teoria dualista e por essa razão trouxe em seus textos o termo negócio jurídico, contudo ao fazer uma comparação do artigo 170 do Código Civil Brasileiro com os dispositivos acima, é de se observar que o artigo 170 adota o termo "subsistirá", devido ao fato de que, o legislador brasileiro buscou trazer para esse dispositivo a essência de algo que se mantenha, que a sua natureza não seja alterada, pois, para que o haja à aplicabilidade da conversão substancial é necessário que outro negócio jurídico seja capaz de sanar aquele vício de nulidade presente no primeiro negócio jurídico, mas essa nulidade tem que ser algo de caráter implícito, que caso tivesse sido observada pelas partes não conteria tal nulidade.

Sendo assim, por exemplo, A e B decidem realizar um instrumento particular de compra e venda preliminarmente, sem a cláusula de arrependimento, contudo, o valor do cumprimento da obrigação é superior a trinta salários mínimos, sendo que o compromissário comprador irá dar determinada quantia em dinheiro como sinal para garantir aquela compra. O sinal é dado, e o imóvel é quitado, mas não formalizam por escritura pública de compra e venda, pois o compromissário

⁴⁵ Codice civile Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262: "Art. 1424. Conversione del contratto nullo. Il contratto nullo può produrre gli effetti di un contratto diverso, del quale contenga i requisiti di sostanza e di forma, qualora, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, debba ritenersi che esse lo avrebbero voluto se avessero conosciuto la nullità". Disponível em: <http://www.ficiesse.it/upload/files/CODICE%20CIVILE.pdf> Acesso em: 03 set 2023.

⁴⁶ Decreto-Lei n.º 47344 - Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25: "Artigo 293 º (Conversão) O negócio nulo ou anulado pode converter-se num negócio de tipo ou conteúdo diferente, do qual contenha os requisitos essenciais de substância e de forma, quando o fim prosseguido pelas partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade". Disponível em: https://oig.cepal.org/sites/default/files/1966_codigocivil_prt.pdf Acesso em: 03 set 2023.

comprador entende que, tendo o título aquisitivo, já é o suficiente para que ele se torne o proprietário daquele imóvel.

Diante disso, o ato do compromissário comprador entender que, ter o título aquisitivo de instrumento particular de compra e venda o torna proprietário, e que não há a necessidade de se fazer uma escritura pública de compra e venda, fica evidente, portanto, que essa atitude do compromissário comprador não buscar a regularização da formalização da compra e venda é entendida como ato implícito, logo, a natureza manteve-se, sustentou-se, em nenhum momento houve uma transformação, uma mudança que alterou de forma demasiada a posto de mudar o negócio jurídico, sendo que o fato ensejador é de que não houve a observância da formalização, já que um dos costumes brasileiros, é que os contrato de compra e venda são tidos como uma espécie de título aquisitivo de propriedade.

Sob tal prisma, a palavra conversão é tida como algo que muda, que transforma, que converte, e a palavra subsistir, também, porém, com uma essência de implicidade, portanto, conversão e subsistir nada mais é do que atos de troca de um negócio jurídico nulo, por outro negócio jurídico válido, no qual as vontades das partes permanecem a mesma, não é atingida a natureza do negócio jurídico, preservando os mesmos efeitos do outro negócio jurídico, sendo somente aquele vício de formalização sanado.

Ademais, nem todo negócio jurídico poderá ser convertido em outro negócio jurídico, é o caso dos testamentos, suponha-se que o indivíduo realiza um testamento, mas este continha determinado vício que o torne nulo, logo, não poderá ser feito um instrumento particular de testamento, visto que a natureza do testamento foi alterada.

Diante de todo exposto, houve a fundamentação na seara de títulos aquisitivos que tenham como a possibilidade ou não de ter a sua forma mudada, para que então seja este título hábil ou não para a instauração da adjudicação compulsória extrajudicial. Contudo, se a parte que está instruindo com o processo de adjudicação compulsória extrajudicial apresentar como título aquisitivo a escritura pública de compra e venda, poderá ser utilizado como instrumento hábil para a instauração do processo de adjudicação compulsória nas Serventias extrajudiciais?

Sob tal perspectiva, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se pronunciou sobre a referida dúvida, estabelecendo que a escritura pública como título

aquisitivo para instruir a adjudicação compulsória extrajudicial não poderá ser título hábil, uma vez que o legislador determinou que será cabível a adjudicação compulsória quando as partes celebrarem um compromisso de compra e venda, ou seja, que a sua forma esteja revestida de pessoalidade, que tenha sido feita pelas próprias partes, sem que tenha sido realizada por um terceiro que detenha a unicidade de dar publicidade e boa-fé aos instrumentos que são lavrados (este seria o caso da escritura pública).

Outrossim, na esfera extrajudicial o único momento que deverá comparecer comprador e vendedor para celebrar o ato de compra e venda do imóvel, é no momento da assinatura da escritura pública, sendo assim, assinado a escritura, o comprador não precisa mais do vendedor, sendo responsabilidade do comprador provocar o Oficial de Registro de Imóveis a registrar na matrícula do imóvel com a apresentação da escritura pública, cujo art. 490 do Código Civil⁴⁷, disciplina que fica a encargo do comprador as despesas da escritura e do registro, enquanto que ao vendedor está a responsabilidade da tradição.

Logo, segue o entendimento estabelecido pela 1ª Vara de Registros Públicos do Estado de São Paulo sobre a decisão da utilização de escritura pública como título hábil para o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial (Anexo II):

1ª VRP/SP: Registro de Imóveis – Dúvida – Adjudicação compulsória extrajudicial – Inexistência de promessa de compra e venda – Requerente que já possui a escritura pública definitiva – Manejo do procedimento que não se destina para a resolução de exigência realizada pelo Oficial – Dúvida procedente.

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1044960-15.2023.8.26.0100**

Classe – Assunto **Dúvida – Registro de Imóveis**

Suscitante: **12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

Suscitado: **Jose Francisco Saraiva Filho**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad**

Vistos.

⁴⁷ Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

Trata-se de dúvida suscitada pelo **Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital** a requerimento de **José Francisco Saraiva Filho** à vista de indeferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel objeto das transcrições n. 26.697 e 12.117 daquela serventia (prenotação n. 624.398).

O Oficial informou que o imóvel não foi corretamente identificado, já que se encontra no lote 20, mas a parte suscitada alega que tal lote é designado como lote 08; que a quadra fiscal do município não pode ser usada como validação de designação de número de lote; que os dados de qualificação e de representação da empresa proprietária do imóvel não foram informados, mas são necessários para a expedição de notificação, nos termos do item 466, Cap. XX, das NSCGJ; que a justificativa da parte suscitada para a apresentação do requerimento de adjudicação compulsória do imóvel, no sentido de que as escrituras definitivas são similares ao instrumento particular de compromisso de compra e venda e não foram registradas, não tem amparo legal; que as quitações e o recolhimento de ITBI são inerentes à escritura definitiva.

Esclareceu, ainda, que as exigências relativas à medida de um dos lados do imóvel e à apresentação das certidões dos distribuidores cíveis foram sanadas.

Documentos vieram às fls. 04/73.

Em manifestação dirigida ao Oficial e em impugnação, a parte suscitada aduz que as escrituras públicas não foram registradas em virtude da ausência de menção da metragem dos fundos do imóvel (prenotação n. 310.995, de 08/12/2005); que a exigência não foi atendida porque os vendedores se mudaram para outro Estado e não foram encontrados, o que impossibilitou a retificação da escritura; que o vendedor, Manoel Borges dos Santos, faleceu; que o ITBI foi devidamente recolhido; que o lote 08 foi originariamente identificado como lote 20, mas houve unificação, pelo que restou sem efeito o cadastro anterior; que a unificação é resultado da soma dos demais lotes de sua propriedade, incluindo-se o lote em questão; que a adjudicação compulsória extrajudicial é possível pela semelhança entre o compromisso de compra e venda e a escritura pública não registrada, conforme artigos 216-B, § 2º, e 176, § 15, da Lei n. 6.015/73, súmula 239 do STJ e processo de autos n. 066.663.0021/2021 (fls. 06/08, 61/66 e 74/79). Juntou documentos às fls. 81/99.

O Ministério Público opinou pela procedência (fls. 102/103).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, a dúvida é procedente. Vejamos os motivos.

Por primeiro, é importante consignar que a existência de outras vias de tutela não exclui a da adjudicação compulsória administrativa, a qual segue rito próprio, com regulação pelo artigo 216-B da Lei n. 6.015/73, incluído pela Lei n. 14.382/2022, e pela Seção XVI do Cap. XX das NSCGJ.

Assim, como a parte interessada optou por esta última para alcançar a propriedade do imóvel, a análise deve ser feita dentro de seus requisitos normativos.

No caso, vê-se que a proprietária tabular, Peagri Comercial LTDA, vendeu o imóvel a Manoel Borges dos Santos, já falecido (fl. 99), e sua mulher, Rosa

Gomes dos Santos, **mediante escritura pública de compra e venda lavrada em 15/12/1965 pelo 15º Tabelião de Notas da Comarca da Capital** (fls. 87/88).

Por sua vez, Manoel Borges dos Santos e sua mulher venderam o imóvel à parte suscitada **mediante escritura pública de compra e venda lavrada em 22/08/2005 pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Piracicaba** (fls. 95/98).

O imóvel adjudicando é aquele descrito nas transcrições n. 12.117 e 26.697 do 12º Registro de Imóveis da Capital: lote de terreno n. 20 do Jardim Zélia, localizado na avenida José Arthur da Nova ou José Artur Nova, antiga rua ou estrada do Arujá, no Distrito de São Miguel Paulista, nesta Capital (fls. 36/39).

A pretensão é de adjudicação compulsória: a parte suscitada alega que, para que seja possível o registro da escritura de compra e venda, é necessária a sua retificação tendo em vista exigência feita pelo Oficial em 08/12/2005, quando apresentou o documento para ingresso no fôlio real, o que não pode ser cumprido.

O artigo 216-B, § 1º, da Lei n. 6.015/73, incluído pela Lei n. 14.382/2022, e o item 464, Cap. XX, das NSCGJ, estabelecem que o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial deverá ser instruído com determinados documentos, dentre eles os seguintes (destaques nossos):

“I – instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

II – prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

III – ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade (...).”

Assim, a adjudicação compulsória é cabível quando as partes celebram compromisso de compra e venda, mas, mesmo após a quitação do negócio, há recusa do alienante na outorga da escritura pública definitiva, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil.

Nota-se, portanto, que os principais requisitos da adjudicação compulsória não restaram preenchidos nos autos: não há instrumento de promessa de compra e venda nem inadimplemento da obrigação de outorgar o título de propriedade, notadamente porque as escrituras públicas definitivas já foram lavradas, conforme demonstrado pela própria parte suscitada (fls. 76, 87/88 e 95/98).

Além disso, não restou comprovado que as escrituras não foram registradas pela impossibilidade de cumprimento de exigência feita pelo Oficial à época (2005).

Ainda que tivesse produzido prova nesse sentido, a parte não poderia usar a adjudicação compulsória extrajudicial para deixar de cumprir eventual exigência necessária ao registro da escritura. Se existe qualquer exigência, por óbvio, não diz respeito à recusa da lavratura do título definitivo.

Observe-se que, diferentemente do alegado pela parte, o compromisso de compra e venda e a escritura pública não se confundem: o registro do primeiro gera o direito real de aquisição do bem ao compromissário comprador do imóvel, ou seja, o direito à escritura (artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil), enquanto o registro da escritura implica a aquisição do direito real de propriedade (artigo 1.225, inciso I, do Código Civil).

Também não é possível aplicar ao caso o artigo 216-B, § 2º, da LRP, que reproduziu o entendimento firmado na súmula 239 do STJ: ambos se referem somente ao compromisso de compra e venda, o qual não precisa estar registrado perante o Registro de Imóveis para possibilitar a adjudicação.

Correta, portanto, a rejeição do pedido de adjudicação extrajudicial (fls. 51/55), de modo que ambas as escrituras devem ser apresentadas para registro, considerando que a parte interessada não adquiriu o imóvel diretamente da proprietária (item “g” da escritura fls. 97/98).

Vale ressaltar ainda que, se fosse possível a adjudicação compulsória, a expedição de notificação para que a parte requerida impugnasse o pedido ou demonstrasse a outorga do título dependeria da apresentação de seus dados de qualificação, na forma do item 466, Cap. XX, das NSCGJ.

A correta identificação do imóvel também seria imprescindível, o que não se verifica na hipótese: de acordo com o próprio requerimento inicial apresentado pela parte suscitada, com a ata notarial lavrada perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de São Miguel Paulista, com as transcrições e com as escrituras públicas produzidas, a área transmitida se identifica com o **lote 20**, não havendo menção quanto à existência de lote 08 (fls. 07, 22, 36, 38, 67, 87 e 96).

Vale acrescentar, por fim, que o § 15 do artigo 176 da LRP, incluído pela Lei n. 14.382/22, não se aplica ao caso, uma vez que tratou da possibilidade de o Oficial da circunscrição onde situado o imóvel proceder à abertura de matrícula na forma prevista pelo § 14 do mesmo artigo, “*ainda que ausentes alguns elementos da especialidade objetiva e subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à descrição do imóvel*”.

Neste caso, porém, não há omissão na descrição do imóvel, mas divergência quanto ao lote correspondente ao imóvel adjudicando.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** a dúvida suscitada para manter os óbices.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, arquivem-se os autos.
P.R.I.C.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

(DJe de 08.05.2023 – SP) ⁴⁸

⁴⁸ BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. Processo digital nº 1044960-15.2023.8.26.0100. Juíza de Direito: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=18021> Acesso em: 07 out 2023.

Fica evidente, portanto, que ao ser apresentado o instrumento particular de compra e venda de bem imóvel com valor superior a trinta salários mínimos, como título aquisitivo para a propositura de adjudicação compulsória extrajudicial, poderá o Oficial da Serventia aceitar, devido ao princípio da conversão substancial, já que a natureza do negócio jurídico e a vontade das partes não foram atingidas, sendo exigido somente a regularização da formalização do negócio jurídico, como também, não poderá ser usado como título hábil a escritura pública, já que esta não possui a pessoalidade dos instrumentos particulares.

4.4 Adjudicação compulsória em imóveis de loteamento conforme o artigo 26, §6º, da Lei nº 6.766/79

O Brasil é um país que possui aproximadamente 8.510.000 km² de terra e que abriga aproximadamente 63 milhões de casas, essas casas muitas são imóveis regulares, como irregulares, assim como os loteamentos, que podem ser regulares ou irregulares, para que um imóvel seja regularizado é necessário que ele possua uma matrícula, essa matrícula é como se fosse a certidão de nascimento do imóvel.

Sendo assim, um imóvel regular é aquele que apresenta o princípio da unitariedade matricial, que foi trazida por meio da Lei nº 6.015/73, cujo objetivo principal é determinar que cada imóvel possua uma matrícula, tornando desta maneira cada imóvel único, pois antes de 1973 os imóveis possuíam transcrição, e eles eram dotados de direitos reais imobiliários a partir do título, por essa razão se chamava transcrição, pois o Oficial transcrevia tudo o que estava escrito no título para a transcrição.

A matrícula é uma certidão que possui todos os dados objetivos e subjetivos do imóvel, tais informações somente podem ser alterados por um título que tenha força de ato jurídico registrável, por exemplo, quando um imóvel ele é de propriedade da prefeitura daquela cidade, e por força de uma lei municipal, é decretado que aquela área seja doada para os moradores que ali habitam, portanto o título hábil e modificador será o título de domínio (como é chamada em algumas regiões), pois este possui capacidade de alterar o fator subjetivo da matrícula, portanto os fatores subjetivos são aqueles que incide sobre quem é o proprietário do imóvel,

como também a certidão de desdobro é uma espécie de título que tem força de alterar o metragem do terreno, podendo o proprietário desdobrar o imóvel, ou seja, dividir aquele terreno inteiro em dois terrenos, aqui se observa o fator objetivo, logo, os fatores objetivos são aqueles fatores que estão atrelados ao bem imóvel.

Nesse diapasão, o registrador funciona como um juiz, cabendo a este ao receber qualquer título a análise minuciosa do direito que está sendo requerido no título, caso somente alguns dos elementos que estão naquele título sejam passíveis de ser registrado, ou seja, se aquele direito que está sendo pleiteado está parceladamente em consonância com as normas e princípios que regem o sistema registral, o Oficial poderá separar, decidindo o que irá registrar e o que não irá registrar, portanto, verifica-se o princípio da cindibilidade, que nada mais é cindir, separar, do que é útil do que não é, para que assim possa ser efetuado o registro na matrícula do imóvel.

Diante disso, é necessário que haja a compreensão dos princípios da unitariedade e da cindibilidade, para compreender que, quando o indivíduo tira o Oficial do seu estado de inércia, provocando-o, para que realiza um ato de registro ou de averbação, é facultado ao registrador que este observe se aquele título é hábil para aquele requerimento, como também se as normas que regem o ordenamento jurídico registral estão em conformidade com aquele direito pleiteado.

À vista disso, o princípio da cindibilidade determina o estado da coisa perfazendo-se os efeitos jus reais imobiliários, determinando que o Oficial de Registro de Imóveis faça a cisão, ou seja, aproveitar do título tudo aquilo que for registrável, ao passo que título não se confunde com o modo de aquisição, sendo o título um documento de ordem de execução, enquanto que o modo de aquisição ele não tem força executória, sendo a sua natureza é meramente declaratória, em outras palavras como o professor Luciano de Camargo Penteado leciona:

Existe também outra distinção, também tradicional no direito privado, entre título e modo de aquisição. O título é o fundamento ou a causa da pertinência de um direito a um sujeito. Os títulos são classificados de diversos modos e segundo vários critérios. Um deles é distinguir, dentre os títulos aptos ao processo de execução, os títulos judiciais e os não judiciais, o que não interessa para o tema ora em estudo. Daí que título aqui seja empregado em acepção ampla. Já o modo de aquisição consubstancia a maneira pela qual uma situação jurídica ingressa no patrimônio do sujeito. O modo de aquisição nem sempre demanda um título que o lastreie. Daí que a distinção seja fundamental para a classificação dos modos de aquisição em originários e derivados. O modo é sempre uma maneira concreta de imputação patrimonial

que, por si ou em conjunto com o título determina a aquisição da situação jurídica subjetiva.⁴⁹

Nesse mesmo viés, continua o professor Luciano de Camargo Penteado:

O título de aquisição é a base do ingresso de uma situação jurídica em dado patrimônio. Via de regra, o título consiste em um negócio jurídico, apto a produzir efeitos jurídicos aquisitivos. Os títulos são fundamentos segundo os quais os direitos podem ingressar nos patrimônios. Existem títulos com aptidão constitutiva, como os contratos orientados à aquisição da propriedade e títulos de aptidão meramente declarativa, ou títulos de aquisição impróprios, como é o caso da sentença que declara a aquisição por usucapião. São títulos em geral os contratos de alienação, como a compra e venda, a doação ou a troca, os contratos imobiliários, como o compromisso de compra e venda, a locação, o comodato. Modo de aquisição é a maneira concreta segundo a qual determinado direito ingressa em dado patrimônio. Os modos de aquisição da propriedade são típicos, no sentido de que são expressa e minuciosamente regulados pela lei. Deste modo, afóra as hipóteses legais de modos de aquisição, existem apenas causas legais de imputação da propriedade, de que é exemplo tradicional a aquisição de bem pelo terceiro de boa-fé, ainda que a entrega seja feita por um sujeito não proprietário, na tradição de bens móveis. Não existe a possibilidade, deste modo, de se criar, por ato de autonomia privada, novo modo de aquisição da propriedade.⁵⁰

Ademais, com tal análise feita pelo Oficial, pressupõe que foi observada a qualificação jurídica que é instituto aplicável da cindibilidade, sendo a qualificação jurídica compreendida em dois momentos, o primeiro momento é na recepção do título, sendo verificado se a ordem de registro está cabível com a situação do requerente, e no segundo momento é verificado se a ordem daquele título não viola nenhum direito, se está em conformidade com as normas e princípios que regem a função social, conforme versa João Alberto Schützer Del Nero:

a) No momento da nomogênese jurídica, em que se observa a experiência jurídica da perspectiva genética, como complexo de fatos e avaliações que culminam no estabelecimento de uma certa norma jurídica e nela se objetiva, constituindo objeto de estudo próprio da filosofia do direito, da política do direito e da teoria geral do direito; e **b)** no momento da aplicação dos modelos normativos em sua plenitude lógica e axiológica, quando se observa a experiência jurídica da perspectiva da norma jurídica já posta (*ex post norma*), na medida em que os fatos sociais se subordinam a modelos normativos consagrados mediante avaliações objetivadas no sistema jurídico total, constituindo objeto de estudo próprio da dogmática jurídica ou teoria dogmática do direito, a que o momento nomogênico, embora não constitua

⁴⁹ PENTEADO, Luciano de Camargo. Direito das Coisas. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais, 2014. ed. 1. p. 326-327.

⁵⁰ PENTEADO, Luciano de Camargo. op. cit. p. 327.

aspecto típico de exame, não é estranho, dada a sua relevância para a atividade de interpretação.⁵¹

Sendo assim, quando o adjudicante entra com o processo de adjudicação compulsória no cartório da circunscrição do imóvel, é presumível que aquele imóvel seja um imóvel regular, pois o primeiro requisito para a adjudicação é que a parte realize a ata notarial, e o art. 440-G⁵² do Código Nacional de Normas Extrajudiciais, no seu inciso I e parágrafo 3º determina que na ata deverá constar o número da matrícula ou da transcrição do imóvel, e que deverá conter a descrição do imóvel matriculado, além disso, o art. 440-L, inciso II⁵³, alude que o requerimento para a inicial deverá conter a descrição do imóvel e esta descrição se encontra na matrícula do imóvel, transmitindo o caráter único do imóvel ao registrador.

Diante desse prisma, os imóveis localizados em loteamento também deverão estar regularizados, ou seja, o loteamento regularizado é aquele loteamento que possui uma matrícula geral, que analogicamente é conhecida como a matrícula mãe, e nesta matrícula conterà a descrição do loteamento, quem são seus confrontantes, quantos metros quadrados possui, conterà também as obrigações impostas pelo loteamento, por exemplo, a construção de fossas sépticas, e principalmente, conterà na matrícula mãe a designação dos lotes, os quais terão sua respectiva matrícula, ou seja, as matrículas filhas (essas são algumas das características de matrículas de loteamento).

Cada lote receberá um número de matrícula, portanto na matrícula mãe estará constando quem são as suas filhas, e cada matrícula filha receberá um número, pois um dos princípios que regem toda a estrutura registral é o princípio da unitariedade matricial, portanto, quando um loteamento é regularizado, é lhe atribuído o caráter único de seus respectivos lotes.

⁵¹ NERO, João Alberto Schützet Del. Conversão Substancial do Negócio Jurídico. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 12-13.

⁵² Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterà:

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

[...]

§ 3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

⁵³ Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:

[...]

II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

Não obstante, quando o legislador redigiu o §6º do art. 26, da Lei nº 6.766/73, este assim o escreveu, “Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação”, interpretando-o literalmente, ocorre o entendimento de que, se houver a prova da quitação e a apresentação do título, o Oficial poderá proceder com o registro, tornando aquele adquirente o proprietário, todavia, ao lermos este artigo, aplicando o princípio da cindibilidade, o tratamento de título e modo, e as normas da adjudicação compulsória, é notório que o Oficial poderá proceder com o não registro deste título, visto que o registrador não encontra respaldos normativos e fere o princípio da cindibilidade.

Sendo assim, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), entendeu não ser possível a adjudicação compulsória de imóvel localizado em loteamento irregular, em vista de não estar presente o princípio da unicidade, ou seja, os lotes não possuem as suas matrículas respectivamente individualizadas, dessa forma segue a decisão (Anexo III):

Ementa: PROCESSUAL CIVIL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO – LOTEAMENTO NÃO LEVADO A REGISTRO – IRREGULARIDADE – LOTE NÃO INDIVIDUALIZADO COM A RESPECTIVA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR CARÊNCIA DE AÇÃO EM 1º GRAU – INCONFORMISMO – PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E PACTO SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO – IRRELEVÂNCIA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA INDIVIDUALIZAÇÃO DO LOTE – APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO ADJUDICATÓRIA – CARÊNCIA DE AÇÃO CONFIGURADA – SENTENÇA TERMINATIVA MANTIDA – APELO IMPROVIDO.

Assim, apesar de o adquirente ter pago a integralidade do preço estipulado em compromisso de compra e venda sem cláusula de arrependimento, tratando-se de loteamento que não foi levado a registro - loteamento irregular - e, portanto, inexistindo a prévia individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, revela acerto a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por carência de ação, ante a falta de condição específica para manejo da adjudicação compulsória.⁵⁴

⁵⁴ BRASIL, Supremo Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível nº 2011.038135-1. Relator: Desembargador Monteiro Rocha. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/tjsc-adjudica-ccedil-atilde-o-compuls-oacute-ria-loteamento-irregular-im-oacute-vel-n-atilde-o-individualizado-continuidade> Acesso em 13 out 2023.

Fica evidente, portanto, que os imóveis regularizados estão sob a égide do princípio da unitariedade matricial e da cindibilidade, o que confere segurança jurídica para o compromissário comprador, como também é notório que o legislador quando tratou da regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial deixou bem claro que a adjudicação somente ocorrerá em imóveis regularizados, para tanto é necessário que a matrícula e ou a qualificação do imóvel esteja presente em dois momentos, o primeiro para a instauração da ata notarial e o segundo momento no requerimento inicial no registro de imóveis, logo, conclui-se que caso o imóvel seja de loteamento irregular, este imóvel não poderá ser objeto de adjudicação compulsória.

4.5 Necessidade de registro dos instrumentos particulares na matrícula do imóvel para a instauração do processo de adjudicação compulsória extrajudicial

Quando o art. 216-B, §2º, estava sendo elaborado, foi suscitado a possibilidade de que na matrícula do imóvel deveria estar registrado o compromisso de compra e venda, contudo houve a dispensa desse requisito, uma vez que caso fosse exigido tal averbação estaria depreciando a real pretensão da adjudicação compulsória, visto que, cabe ressaltar que a maior parte da sociedade brasileira possui carência de informações de seus direitos, conquanto há de se refletir em atos de compra e venda, já que a prática de registrar instrumentos particulares de compra e venda não é algo habitual em certas localidades.

Tal como, gera-se a dúvida da real eficácia do registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel para o processo de adjudicação compulsória, para tanto será analisado a súmula 621 do STF e as súmulas 239, 76 e 84 do STJ, visto que a súmula do STF vai de encontro com as súmulas do STJ.

A súmula 621 do STF leciona que “não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis”⁵⁵.

⁵⁵ Brasil, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 621, segunda seção, julgado em 12/12/2018, DJe 17/12/2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

A súmula 76 do STJ alude da seguinte maneira “a falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor”⁵⁶.

A Súmula 84 do STJ versa que “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”⁵⁷.

E, a súmula 239 do STJ estabelece que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”⁵⁸.

Nessa ótica, a grande enfeiteuse que se estabelece é que, o registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel serviria como uma barreira, protegendo, sendo benéfica para o devedor, conforme o entendimento da súmula 621 do STF, contudo as súmulas 76 e 84 do STJ entendem que não há essa necessidade do registro do instrumento particular de compra e venda na matrícula do imóvel.

Esse conflito entre as súmulas é devido ao fato de que o STF entender que o registro do contrato de compra e venda é proveniente de direito real, enquanto que o STJ entende que o registro nada mais é do que um direito obrigacional, portanto, é facultativo, pois o registro ou não do instrumento particular de compra e venda na matrícula do imóvel não é motivo ensejador para a obtenção do direito que se pleiteia.

O entendimento do STF se baseia na literalidade do artigo 1.417 do Código Civil, que “mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.

Enquanto que o STJ se baseou em uma questão social do direito, ou seja, na função social do direito, em razão de que a parte que está pleiteando o direito de aquisição do imóvel, preenche todos os requisitos mas verifica-se que não houve o registro do contrato de compra e venda do imóvel, tal fator não deveria ser

⁵⁶ Brasil, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 76, segunda seção, julgado em 28/04/1993, DJ 04/05/1993, p. 7949. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

⁵⁷ Brasil, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 84, corte especial, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

⁵⁸ Brasil, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 239, segunda seção, julgado em 28/06/2000, DJ 30/08/2000, p. 118. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

considerado como casuística para o impedimento da regularização do imóvel, pelo fato de que o registro do contrato de compra e venda ser de natureza obrigacional.

Desta forma, o STJ pacificou o entendimento com a edição da súmula 239 que, para os processos de adjudicação compulsória não ocorre essa necessidade de ter o registro do contrato de compra e venda, pois caso houvesse a necessidade a lei não seria suficiente, pois não estaria em conformidade com a função social, e totalmente injusta.

Nesse sentido, seria injusta devido ao fato de que o comprador cumpriu com todos os requisitos estipulado nas cláusulas contratuais e houve a quitação do bem, cabendo somente ao vendedor a transmissão do bem imóvel, logo entende-se que haveria o enriquecimento sem causa pela parte do devedor e caso fosse o entendimento jurisprudencial de que para a regularização do imóvel fosse necessário o registro do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel, a muitos caberia somente o processo de perda e danos ou teriam que esperar anos para que pudessem se utilizar da usucapião, e às vezes a pessoa nem conseguiria gozar do direito de propriedade pois por fatores externos o comprador poderia vir a falecer, tendo a sua dignidade à propriedade violada, tal direito está garantido no art. 5º, XXI e XXII da Constituição Federal⁵⁹.

Conclui-se, portanto, que a averbação do instrumento particular de compra e venda na matrícula do imóvel não é requisito essencial para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, visto que a súmula 239 do STJ já postulou tal dúvida, devendo o Oficial sempre fazer uma análise dessa relação jurídica, para que no mínimo verifique-se a idoneidade, sendo assim é notório o dever do Oficial de zelar pela boa-fé conduzindo para o melhor caminho.

4.6 A indisponibilidade como causa de objeção para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial

⁵⁹Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

O fenômeno da indisponibilidade, nada mais é do que indisponibilizar alguém de praticar qualquer ato de alienação ou oneração do bem imóvel. Nesse viés, a indisponibilidade de bens é um engenho judicial que visa impedir que o proprietário daquele bem pratique atos de disposição do bem, ou seja, praticar qualquer ato que visa a retirada desse bem do seu patrimônio, diferentemente do que ocorre na penhora, sendo esta, uma medida judicial que automaticamente retira o bem do patrimônio do proprietário, ou seja, quando é decretada a penhora isso significa que o proprietário perdeu aquele bem imóvel, o qual será encaminhado para o leilão. Portanto, a indisponibilidade visa assegurar o bem do devedor para que o credor possa penhorá-lo.

A doutrina entende que a indisponibilidade pode ser específica ou genérica, isto é, quando o juiz decreta a indisponibilidade do devedor proprietário, este pode especificar qual imóvel, ou pode determinar que todos os imóveis deste seja indisponibilizado, contudo, as decisões têm encaminhado para a indisponibilidade total dos bens, uma vez que a ordem é feita pelo CPF do devedor, portanto não corre o risco de haver homonímia.

A indisponibilidade decorre de uma ordem judicial, a qual é prolatada na plataforma CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens) e todos os cartórios de registro de imóveis recebem essa ordem, devendo de imediato realizar uma averbação na matrícula do imóvel para constar aquela indisponibilidade, sendo assim, a partir do momento em que o cartório faz a averbação, o devedor proprietário não poderá mais dispor do imóvel, tornando-o indisponível, assim como faculta o artigo 5º do Provimento nº 39/2014,

Art. 5º. As indisponibilidades de bens determinadas por magistrados, assim como seus respectivos levantamentos, deverão ser imediatamente cadastradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, vedada a expedição de ofícios ou mandados em papel com tal finalidade às Corregedorias da Justiça dos Estados e aos Oficiais de Registros de Imóveis, salvo para o fim específico de indisponibilidade relativa a imóvel certo e determinado, hipótese em que a ordem será enviada diretamente à serventia competente para a averbação, com indicação do nome e do CPF do titular do domínio ou outros direitos reais atingidos, o endereço do imóvel e o número da respectiva matrícula.⁶⁰

⁶⁰ BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 39 de 25 de julho de 2014. Corregedor Nacional da Justiça: Guilherme Calmon. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2049> Acesso em 08 out 2023.

Sendo assim, a CINB tem como o objetivo de instrumentalizar as ordens judiciais de indisponibilidade de bens, sendo uma ferramenta importante em ações de execução e cumprimento de sentença.

Conforme o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do São Paulo, segue a seguinte decisão (Anexo IV):

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Carta de Adjucação – Imóveis já penhorados em execuções promovidas pela Fazenda Nacional – Indisponibilidade decorrente do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91 – Impossibilidade de ingresso do título – Irrelevância da alegada anterioridade de penhora a favor do adjudicatário – Alegações de privilégio de crédito com garantia real e de suficiência patrimonial do executado que só podem ser discutidas na via jurisdicional, garantido o contraditório, e não neste procedimento de natureza administrativa – Impossibilidade de nele se acolher, por ausência de ressalva legal, a tese de que a indisponibilidade só atinge o proprietário do bem, mas não o credor que o adjudica – Negado provimento ao recurso.

O argumento de que a penhora a favor do adjudicatário é mais antiga de nada vale para vulnerar a r. sentença, pois, como explanado no V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 854-6/9, da Comarca de Jundiaí (j. 01/07/2008), relatado pelo E. Des. Ruy Camilo, “os registros das penhoras promovidas em favor da Fazenda Nacional, em execução da dívida ativa, tornam o imóvel indisponível, na forma do parágrafo 1º do art. 53 da Lei nº 8.212/91, o que, por si só, impediria o registro da carta de adjucação apresentada em momento subsequente [...]. A indisponibilidade assim imposta, como decidido por este Colendo Conselho Superior da Magistratura em ocasião anterior, prevalece mesmo quando o imóvel já se encontra penhorado em outra execução e naquela é objeto de alienação forçada”.⁶¹

Posto isso, é evidente que, em uma relação de compra e venda, por exemplo, de um bem imóvel, quando o compromissário comprador verifica que na matrícula do imóvel consta uma indisponibilidade, o comprador poderá recusar, desfazer o contrato, uma vez que o bem se encontra indisponível. Nesse viés, a averbação da indisponibilidade possui efeito *erga omnes*, dando publicidade a terceiros de que aquele bem não poderá ser alienado.

Nos casos de adjucação compulsória extrajudicial, é seguido o mesmo raciocínio, isto é, as partes celebraram um contrato de compra e venda, por exemplo, houve o cumprimento de todas as cláusulas por parte do comprador e o pagamento se encontra devidamente quitado, mas por algum motivo, não pode ser realizado a

⁶¹ BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº 1.233-6/2. Relator: Desembargador Marco César Müller Valente Disponível em: <https://extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=2789> Acesos em 07 out 2023.

escritura de compra e venda e logo em seguida o registro, e transcorrido determinado lapso temporal, o comprador decide regularizar o imóvel, percebendo que o melhor caminho é pelo instituto da adjudicação compulsória extrajudicial, sendo assim, o comprador entra com o processo, mas quando ocorre a análise dos documentos, verifica-se que na matrícula consta uma indisponibilidade.

Essa indisponibilidade tornou o bem indisponível, portanto, o comprador não poderá adjudicar o imóvel, contudo a uma exceção, caso essa indisponibilidade seja sanada durante o curso do procedimento da adjudicação compulsória, o imóvel poderá ser perfeitamente regularizado, visto que houve o cancelamento da averbação, voltando o imóvel a ter o exercício da disposição.

Portando, é notório que, para que o adjudicante possa efetivar o processo da adjudicação compulsória extrajudicial, o imóvel deverá estar disponível, ou seja, o imóvel deverá estar livre de indisponibilidade, logo, a indisponibilidade não impede a propositura da adjudicação compulsória extrajudicial, visto que essa indisponibilidade pode ser sanada durante o procedimento da adjudicação, mas caso ela não venha a ser sanada, compreende-se que a parte não poderá gozar desse direito, sendo assim, toda vez que o indivíduo ingressar com a adjudicação compulsória extrajudicial e o Oficial verificar que na matrícula do imóvel conta alguma indisponibilidade, o Oficial deverá dar ciência a parte que tal processo não tenha o resultado efetivo da regularização do imóvel por meio da adjudicação compulsória.

4.7 A notificação para o processo de adjudicação compulsória extrajudicial

A notificação nada mais é do que o ato de dar ciência a parte notificada de que determinado ato será praticado, desta forma, “uma notificação extrajudicial é um ato praticado como forma de dar conhecimento de uma informação ao notificado. A notificação, em si, é uma espécie de carta, sempre de forma escrita, na qual os fatos que a motivaram devem ser narrados, bem como a relação jurídica em questão”⁶², assim definiu o Conselho Nacional de Justiça sobre a notificação extrajudicial.

A notificação pode ser feita por qualquer pessoa, e a Serventia competente para realizar a notificação é tanto o Oficial de Registro de Imóveis, quanto

⁶² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. CNJ: como fazer uma notificação extrajudicial. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/cnj-servico-como-fazer-uma-notificacao-extrajudicial/> Acesso em 08 out 2023.

o Registro de Títulos e Documentos a depender do ato que está sendo praticado, ademais, em regra, o cartório irá realizar três tentativas em datas e horários distintos para que possa encontrar a pessoa, se o indivíduo que está sendo notificado não for encontrado dar-se-á a publicação no edital.

Ab initio, com o advento do Provimento nº 150/2023, que versou sobre a regulamentação do processo extrajudicial da adjudicação compulsória, entende-se que, o requerente irá até a Serventia de Registro de Imóveis e irá protocolar o pedido da adjudicação compulsória, tirando o Oficial de Registro de Imóveis do seu estado de inércia com a apresentação dos documentos delimitados no artigo 216-B, §1º.

Assim, protocolado e preenchido os requisitos da inicial, o Oficial dará início a notificação do requerido, esta notificação deverá conter o nome e a qualificação tanto do requerente, quanto do requerido, a identificação do imóvel, como também a advertência de que o seu silêncio poderá ser entendido como prova de veracidade do seu inadimplemento e deverá conter as formas de apresentação da impugnação, conforme preceitua o artigo 440-S do Código Nacional de Normas Extrajudiciais⁶³.

Efetuadas as notificações, e sendo estas infrutíferas, pelo fato de o requerido estar em lugar incerto ou desconhecido, a notificação deverá ser efetuada por edital, como versa o “Art. 440-O Caso seja incerto ou desconhecido o endereço de algum requerido, a sua notificação por edital será solicitada pelo requerente, mediante demonstração de que tenha esgotado todos os meios ordinários de localização”. Outrossim, o Oficial deverá proceder com a notificação por edital, como está estipulado pelo artigo 440-X do Código Nacional de Normas Extrajudiciais:

Art. 440-X. Infrutíferas as tentativas de notificação pessoal, e não sendo possível a localização do requerido, o oficial de registro de imóveis procederá à notificação por edital, na forma seguinte:

⁶³ Art. 440-S. A notificação conterà:

I – a identificação do imóvel;

II – o nome e a qualificação do requerente e do requerido;

III – a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:

a) anua à transmissão da propriedade; ou

b) impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;

IV – a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;

V – instruções sobre a forma de apresentação da impugnação

I – o oficial de registro de imóveis, a expensas do requerente, promoverá a notificação mediante a publicação do edital, por duas vezes, com intervalo de 15 (quinze) dias úteis, em jornal impresso ou eletrônico; e

II – o edital repetirá o conteúdo previsto para a notificação de que trata esta Subseção deste Código Nacional de Normas.

§ 1º Será considerado em lugar desconhecido, para fins de notificação por edital, o requerido cujo endereço não conste no registro de imóveis nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória, contanto que o requerente declare e comprove que esgotou os meios ordinários para sua localização.

§ 2º Também se procederá à notificação por edital quando ficar provado que o requerido reside fora do país e não tem procurador munido de poderes para a outorga do título de transmissão.

Nesse diapasão, com a publicação no edital e transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias úteis, ficará caracterizado como prova de inadimplemento da parte notificada. Alguns Oficiais de Registro possuem o entendimento de que a não manifestação do requerido por meio das notificações realizadas pelo Oficial deverão estar constatadas na ata notarial, contudo, tal pensamento encontra-se equivocadamente, uma vez que, quando é apresentado os documentos para o processo de adjudicação, a ata deverá já estar lavrada, ou seja, da mesma forma que a ata notarial é documento indispensável para tirar o Oficial do seu estado de inércia e dar andamento no processo da usucapião, o mesmo a de ser refletido na adjudicação compulsória.

O inciso VII, do §6º, do art. 440-G, determina que para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos a notificação extrajudicial como constatação da mora. Nesse sentido, quando o legislador quis trazer o entendimento de que preliminarmente, o processo se iniciará no Tabelião de Notas competente para a lavratura da ata notarial, a qual poderá conter como prova do inadimplemento a notificação realizada pela parte no cartório de Títulos e Documentos, utilizando-a para estruturar o escopo da mora, feita a ata notarial, poderá ser encaminhada ao registro de imóveis junto com os outros documentos para que o Oficial seja retirado do estado de inércia, e para dar continuidade ao processo da adjudicação o Oficial irá fazer novamente a notificação para o proprietário do referido imóvel objeto da adjudicação.

Nessa perspectiva, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), por analogia aos artigos 186 e 206-A do Código Civil, quando não dispuser da prova da quitação, é possível admitir a prescrição,

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CITAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. Citação por edital válida porque foram realizadas diversas diligências. Caso em que, a autora contava com mais de cem anos de idade à época da propositura da demanda, e o negócio pretendido registrar foi efetuado em 1961, circunstâncias que justificam a efetiva dificuldade de localização dos promitentes vendedores. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel depois de quitado o preço. Presume-se a quitação do negócio, quando o tempo decorrido entre a assinatura do contrato e o ajuizamento da ação é demasiadamente longo (aproximadamente 50 anos), suficiente para o implemento da prescrição, quer aquisitiva quer de cobrança de eventual valor impago. Ainda, importante o fato de que o contrato havia sido registrado na matrícula do imóvel, sem que tenha havido qualquer oposição, por isso faz jus a demandante à declaração judicial que lhe possibilite a regularização no registro do imóvel. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70052282787, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 03-04-2013)⁶⁴.

Destarte, o legislador quando redigiu o inciso II do artigo 216-B, determinou que a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de imóveis,

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos; (o original sem grifos)

Sendo assim, é notório que a vontade estabelecida pelo legislador é de que a notificação seja realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis, contudo caso tenha sido efetuada a notificação no Registro de Títulos e Documentos, e o requerido compareça, e as partes decidem finalizar a formalização do negócio jurídico, considera-se proveitosa a notificação realizada pelo Registro de Títulos e Documentos.

Concomitantemente, a o entendimento de que caso contrário, a notificação realizada pelo Registro de Títulos e Documentos não alcance resultados proveitosos, entende-se que deverá ser desconsiderado, e realizar novas notificações pelo Oficial de Registro de Imóveis, porém, nada impede que o Oficial delegue tal atividade para o Títulos e Documentos, como também o Tema 530 do STJ, afirmou a tese de que, "a notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor,

⁶⁴ BRASIL, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70052282787. Relator: Liege Puricelli Pires. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=Apela%C3%A7%C3%A3o+C%C3%ADvel+N%C2%BA+70052282787&c_ontudo_busca=ementa_completa Acesso em 13 out 2023.

por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor."

Conclui-se, portanto, que a notificação extrajudicial será realizada em dois momentos, o primeiro momento para a instauração da ata notarial como uma das provas de inadimplemento da mora e o segundo momento para dar ciência ao proprietário da matrícula que aquele imóvel está sendo objeto de adjudicação e que o seu silêncio importará em aceite. Ademais poderá ser realizada tanto pelo Oficial de Registro de Imóveis, quanto pelo Registro de Títulos e Documentos, ao passo que a notificação exigida pelo requerente no Registro de Títulos e Documentos, poderá ser utilizada se desta for infrutífera, podendo também o Oficial de Registro de Imóveis delegar tal função para o Registro de Títulos e Documentos, independente de infrutífera ou não, ainda poderá ser utilizada no processo da adjudicação, como também o preceito da notificação da usucapião extrajudicial poderá ser utilizada como analogia para o processo da adjudicação compulsória extrajudicial.

4.8 A adjudicação compulsória extrajudicial em imóveis rurais

Preliminarmente, cabe destacar que, quando o legislador tratou da adjudicação compulsória extrajudicial, este em nenhum momento se manifestou positivamente ou negativamente sobre as hipóteses de adjudicação compulsória extrajudicial em imóveis rurais, logo não há nenhuma limitação (até o presente momento) que imóveis rurais possam ser objetos da adjudicação na via extrajudicial.

Para que o imóvel de natureza rural possa ser adjudicado, tem-se que ser estabelecido algumas primazias de antemão, devido ao fato de que, por não haver nenhuma regulamentação específica, assim como ocorre na usucapião extrajudicial, em determinados momentos será necessário utilizar-se da analogia para que algumas máculas possam ser sanadas.

Desta forma, deverá ser feito uma comparação entre a adjudicação com a usucapião (importante salientar, que tal comparação poderá também ser realizada com imóveis urbanos), sendo assim, no que tange a adjudicação a sua natureza é derivada, deve haver recusa da parte de promitente vendedor em transferir a propriedade, deve haver o instrumento particular (justo título) com o cumprimento de

todas as cláusulas e a quitação do valor, o imóvel tem que ser regularizado, ou seja, possuir matrícula ou transcrição, deverá ser feita ata notarial para constatar o inadimplemento da obrigação, deverá ser realizada as notificações e não há necessidade da anuência dos confrontantes, enquanto que na usucapião, a sua natureza é originária, e devido a sua natureza não há necessidade de comprovar a recusa da transferência do imóvel, não há necessidade do justo título, mas em algumas espécies da usucapião será necessário comprovar a cadeia dominial, está dispensado qualquer comprovação da quitação, a usucapião recai sobre tanto os imóveis não regularizados, que não possuem matrícula, quanto em imóveis regularizados, deverá ser feita a ata notarial para constatar a comprovação da posse, deverá ser feita as notificações e há a necessidade da anuência dos confrontantes, uma vez que a área a ser usucapida pode alterar ou interferir na área dos confrontantes, logo deverá ser apresentado a planta e o memorial descritivo.

Nesse viés, é necessário também que haja a observância da legislação, sendo assim, a Lei nº 6.015/73 em seu artigo 176 versa sobre o registro na matrícula do imóvel, postulando que o Livro nº 2 estará destinado ao registro de bens imóveis, quando o bem imóvel for rural o §1º, II, item 3, alínea “a”⁶⁵, determina que a identificação será feita por meio do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), e nos casos de desmembramento, deverá ser feita a observância dos requisitos do §3º⁶⁶ da mesma lei, concomitantemente ao §3º, o Decreto nº 4.449/2002 em seu artigo 10⁶⁷

⁶⁵ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

II - são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

⁶⁶ § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

⁶⁷ Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9o, somente após transcorridos os seguintes prazos:

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

determina os prazos que deverão ser observados dependendo do tamanho da área a ser desmembrada for necessário providenciar a Certificação do INCRA.

Desta maneira, quando se iniciado o processo da usucapião extrajudicial de imóvel rural, o Oficial de Registro de Imóveis deverá se atentar a legislação já acima comentada, como também no Provimento nº 65/2017, o qual estabelece as diretrizes da usucapião extrajudicial nas Serventias notariais e registrais, sendo assim, deverá ser instruída por um advogado, que de início fará a ata notarial na serventia de notas para a constatação da posse, finalizada esse procedimento, a parte deverá com a ata notarial, a petição inicial e os documentos previstos no Provimento nº 65/2017 e como se trata de imóvel rural, a descrição do imóvel com as coordenadas georreferenciadas, se necessário pela sua área a certificação do INCRA (art. 10 do Decreto nº 4.449/2002), o CCIR, o ITR (Imposto Territorial Rural), a planta e o memorial descritivo (esses dois últimos, se necessário).

Sob tal prisma, estabelecida as diretrizes da usucapião extrajudicial e as diferenças entre a adjudicação compulsória extrajudicial e a usucapião extrajudicial, é notório que em certas ocasiões será necessário utilizar a analogia do procedimento da usucapião para a adjudicação em se tratando de imóveis rurais, contudo o Oficial deverá sempre avaliar a idoneidade, uma vez que, quando se trata de imóvel rural dever-se-á ter uma cautela maior, pois, muitos imóveis rurais possuem certas peculiaridades, a exemplo do imóvel que está sendo usucapido, nos quais os seus confrontantes não possuem matrícula, fato este que, em vez da usucapião for a adjudicação, não precisará da anuência dos confrontantes, mas se a área adjudicada estiver atingindo a propriedade do vizinho, o Oficial deverá ter cautela ao registrar, determinando que a parte apresente a planta, o memorial descritivo, para que o registro não esteja maculado de má-fé.

Fica evidente, portanto, que quando o legislador trouxe para a esfera judicial o processo de adjudicação compulsória, este não abarcou a modalidade em imóveis rurais, por conseguinte, entende-se que o referido processo poderá ser admitido também em imóveis de natureza rural, como também, cabe fazer o

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares;

IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares;

V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;

VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.

comparativo de que a usucapião e a adjudicação são como irmãos gêmeos dizigóticos, e por essa razão, é permissível aplicar a analogia para que algumas lacunas sejam sanadas, mas sempre o Oficial verificando a idoneidade do ato.

5 CONCLUSÃO

Diante do exposto, é notório como a vontade é elemento imprescindível e determinante para a formulação do negócio jurídico, uma vez que a depender de como ela é manifestada pode-se ter vários efeitos, seja eles negativos, seja eles positivos, cuja exteriorização gera impactos de deveres e obrigações na esfera do negócio jurídico.

Em toda e qualquer relação que tenha como o princípio do *pacta sunt servanda* sempre existirá um fato jurídico com o objetivo de constituir uma relação jurídica que desencadeará o negócio jurídico, portanto, fato, relação e negócio jurídico formam a tríade da vontade, que nada mais é o fenômeno que desembarca no fulcro da função social.

Logo, a vontade é elemento primordial da adjudicação compulsória, pois para que a parte lesada possa adquirir determinado imóvel por meio da adjudicação compulsória é necessário que as partes tenham pactuado um contrato de compra e venda no qual a vontade tenha sido materializada naquele contrato, e consecutivamente que uma das partes não cumpra com o que tenha pactuado no contrato, ou seja, a entrega do referido imóvel objeto daquele contrato.

Outrossim, a sociedade brasileira possui como um de seus maiores costumes a formalização de instrumentos particulares, ou seja, dos denominados “contratos de gaveta”, popularmente assim definido, o qual carrega já em sua definição uma espécie de negócio jurídico vinculativo entre as partes contratantes, contudo se não houver a sua formalização, simplesmente permanecerá dentro da gaveta, portanto, é notório que o contrato de compra e venda é um documento altamente enraizado na cultura brasileira, assim como o paracetamol é usado para aliviar todas as dores do corpo, o contrato de compra está para aliviar essas dores da sociedade, servindo como um remédio negocial jurídico para quase todas as relações jurídicas.

Por conseguinte, a morosidade na regularização desse imóvel pode acarretar para o compromissário comprador em certas dificuldades na regularização do imóvel, mas isso não o impede de se tornar proprietário, por essa razão, o contrato apesar de ser um instrumento que não possui força de título, ou seja, que não possui a alma de um título passível de transmissão de propriedade, mas o contrato tem a

mágica de que, quando é celebrado, causa enormes obrigações e deveres na esfera jurídica, do mesmo modo que Percy Jackson furtou os raios de Zeus, e isso gerou em grandes problemas no Olimpo, a mesma discernimento acontece quando um contrato é celebrado, mas não é observado a forma e nem tem a sua formalização finalizada.

Ademais, o processo de adjudicação compulsória é um processo derivado e não originário como a usucapião, apesar de naturezas distintas, muito do que se aplica na usucapião extrajudicial é usado analogicamente na adjudicação compulsória extrajudicial, visto que a maior diferença entre a adjudicação e a usucapião é que o indivíduo não precisa comprovar a posse, basta que tenha o título aquisitivo e que seja demonstrado a recusa da transferência, logo o indivíduo não precisa se submeter ao lapso temporal que a lei determina para a usucapião, para que então possa se tornar proprietário e gozar daquele imóvel.

A adjudicação compulsória extrajudicial postulada no artigo 216-B da Lei nº 6.015/73, possui vários requisitos, os quais são cumulativos, como também, a sua redação trazida pelo legislador foi muito clara ao debulhar sobre o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, contudo para que se tenha maior efetividade da aplicabilidade da adjudicação é necessário que tenha como parâmetro outras normas e a análise das decisões do poder judiciário para que o adjudicante não tenha o seu direito frustrado, não lhe trazendo falsas expectativas da satisfação de seu direito de ser proprietário.

As serventias extrajudiciais desempenham um papel importantíssimo na função social do nosso país, desde um reconhecimento de firma até o registro de uma propriedade. Sendo assim, o processo de desjudicialização é essencial para a sociedade brasileira, uma vez que os processos que tramitam no judiciário tendem a caminhar de forma vagarosa, impedindo e dando baixas expectativas para as partes daquela sentença de poderem usufruir daquilo que pleiteiam perante o juiz. Desta maneira, a desjudicialização torna essa usufruição de direito mais próxima, mais perto, podendo a parte dispor daquilo que sempre teve direito de forma célere e baseada nos princípios da boa-fé, da publicidade e da continuidade.

Como também, a desjudicialização é um fator importantíssimo que configurará para a sociedade brasileira maior satisfação dos seus direitos, transmitindo para a sociedade segurança e confiabilidade jurisdicional, ao passo que, em alguns anos poderá ser observado o reflexo da desjudicialização na sociedade

brasileira e como tal processo trará maior efetividade aos processos em trâmite, assim um mundo que era desconhecido pela prática costumeira, está sendo descoberta e ganhando maior efetividade e trazendo celeridade para os negócios jurídicos.

Fica evidente, portanto, que a adjudicação compulsória ela nasce devido a essa tríade da vontade, uma vez que, para que o indivíduo possa se tornar o proprietário daquele terreno ou imóvel é necessário que este tenha pactuado alguma espécie de contrato, materializando desta maneira o negócio jurídico, logo, quando o oficial de registro de imóveis registra na matrícula do imóvel que aquele terreno foi a adjudicado a determinada pessoa a tríade fica completa, pois o fato jurídico são atos que determinam o início e o fim, o início foi a formalização do negócio jurídico e o fim foi o registro na matrícula do imóvel.

REFERÊNCIAS

BONINI, Paulo Rogério. *Apontamentos sobre o tratamento legal da manifestação da vontade nos negócios jurídicos*. Disponível em:

<https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc08.pdf?d=636808304381330912> Acesso em: 29 abr. 2023.

BORNA, Guillermo A. *Tratado de derecho civil: obligaciones*. Buenos Aires: Perrot, 1998, t. 1.

BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 39 de 25 de julho de 2014.

Corregedor Nacional da Justiça: Guilherme Calmon. Disponível em:

<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2049> Acesso em 08 out 2023.

BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 150 de 11 de setembro de 2023. Ministro: Luis Felipe Salomão. Disponível em:

<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258> Acesso em 08 out 2023.

BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1973.

BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 10 jan. 2002.

BRASIL, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 621, segunda seção, julgado em 12/12/2018, DJe 17/12/2018. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

BRASIL, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 76, segunda seção, julgado em 28/04/1993, DJ 04/05/1993, p. 7949. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

BRASIL, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 84, corte especial, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

BRASIL, Supremo Tribunal de Justiça. Súmula 239, segunda seção, julgado em 28/06/2000, DJ 30/08/2000, p. 118. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em 22 out 2023.

BRASIL, Supremo Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.584.461/GO. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 13 de abril de 2018.

BRASIL, Supremo Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível nº 2011.038135-1. Relator: Desembargador Monteiro Rocha. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/tjsc-adjudica-ccedil-atilde-o-compuls-oacuteria-loteamento-irregular-im-oacute-vel-n-atilde-o-individualizado-continuidade> Acesso em 13 out 2023.

BRASIL, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70052282787. Relator: Liege Puricelli Pires. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=Apela%C3%A7%C3%A3o+C%C3%ADvel+N%C2%BA+70052282787&conteudo_busca=ementa_completa Acesso em 13 out 2023.

BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. Processo nº 1065980-33.2021.8.26.0100. Juíza de Direito: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Disponível em: <https://portaldori.com.br/2021/08/17/1vrp-sp-registro-de-imoveis-compromisso-ou-promessa-de-permuta-nao-e-ato-sujeito-a-registro-no-ri/> Acesso em 07 out 2023.

BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo. Processo digital nº 1044960-15.2023.8.26.0100. Juíza de Direito: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=18021> Acesso em: 07 out 2023.

BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº 1.233-6/2. Relator: Desembargador Marco César Müller Valente Disponível em: <https://extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=2789> Acesos em 07 out 2023.

BRANDELLI, Leonardo. Et al. *Ata notarial*. MELO JUNIOR, Ragnberto Marques de. Et al. *Nótulas em torno da ata notarial brasileira*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

Comp. *la définition que donnait le premier projet du Code civil allemand: Motive*, t. I, § 64, p. 126 apud CAPITANT, Henri. *Introduction a L'Étude du Droit Civil: Notions Generales*. Paris: A. Pedone, 1929. p. 276.

CASTRO, Frederico. *El Negocio Jurídico*. Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1985.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *CNJ: como fazer uma notificação extrajudicial*. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/cnj-servico-como-fazer-uma-notificacao-extrajudicial/> Acesso em 08 out 2023.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. *Da Constitucionalidade da Execução Civil Extrajudicial – Análise Dogmática do PL 6.204/2019*. Disponível em: <https://www.abdireitocivil.com.br/artigo/da-constitucionalidade-da-execucao-civil-extrajudicial-analise-dogmatica-do-pl-6-204-2019%C2%B9/> Acesso em 22 out 2023.

FIUZA, Cesar. *Direito Civil: curso completo*. 14. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

JHERING, Rudolf Von. *Geist des römischen rechts auf den verschiedenen stufen seiner entwicklung*. Leipzig, 1865. teil 3. bd. 1.

KÜMPEL, Vitor Frederico. *Breves Comentários à Lei nº 14.382/2022: conversão da medida provisória nº 1.085/2021*. São Paulo: YK Editora, 2022. p. 196.

MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. *Série: terminologias notariais e registrais – parte V – “Extrajudicialização”: o fenômeno da desjudicialização com nome certo*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/386827/extrajudicializacao-o-fenomeno-da-desjudicializacao-com-nome-certo> Acesso em 22 out 2023.

NERO, João Alberto Schützet Del. *Conversão Substancial do Negócio Jurídico*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

NETO, Eugênio Facchini. *Code civil francês: gênese e difusão de um modelo*. Revista de Informação Legislativa. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496956/000983388.pdf> Ano 50. N.198. abr/jun 2013.

PEDROTO, Eduardo. *Desjudicialização e execução por quantia no Brasil*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais, 2014. ed. 1.

RIBEIRO, Flavia Pereira. *Desjudicialização da execução civil: mito ou realidade*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/313285/desjudicializacao-da-execucao-civil-mito-ou-realidade> Acesso em 21 out 2023.

SAVIGNY, Friedrich Carl Von. *System des heutigen Römischen Rechts*. Bd. 3. Berlin, 1840.

SOUSA, Miguel Teixeira de. *Processo executivo: a experiência da descentralização no processo civil português*. Revista de processo comparado, 2019.

ANEXOS

Anexo I:

Processo 1065980-33.2021.8.26.0100

Dúvida – Registro de Imóveis – Tania Mara de Oliveira – Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada e, em consequência, mantenho o óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. – ADV: MAIRA HONORIO FERNANDES (OAB 344051/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1065980-33.2021.8.26.0100

Classe – Assunto Dúvida – Registro de Imóveis

Requerente: Tania Mara de Oliveira

Requerido: 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Tania Mara de Oliveira em face da negativa do Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital em proceder ao registro de instrumento particular de compromisso de venda e compra do imóvel objeto da matrícula n. 124.243 daquela serventia.

O título foi devolvido em razão dos seguintes óbices: 1) os valores indicados nas cláusulas contratuais referentes aos imóveis dados como sinal e princípio de pagamento parcial do preço vão além do saldo representativo em dinheiro, demonstrando, assim, verdadeira promessa de permuta de imóveis e torna em dinheiro, o que não teria acesso ao registro imobiliário por falta de previsão legal no rol taxativo do artigo 167, I, da Lei n. 6015/73; 2) o interessado deverá apresentar o aviso-recibo do IPTU correspondente ao imóvel objeto do compromisso, referente ao exercício de 2021, ou certidão de valor venal do mesmo exercício, para fins de exame e correta inclusão dos dados na matrícula.

A parte suscitante insurge-se apenas contra a primeira exigência, alegando que, a despeito da taxatividade do artigo 167 da Lei de Registros Públicos, a permuta consubstanciada no contrato se aperfeiçoou, já que as parcelas em dinheiros foram pagas, de modo que o contrato, mesmo diante da atecnia em denominar-se como compra e venda, é passível de registro. Juntou documentos às fls. 03/13.

O Oficial suscitado manifestou-se às fls. 17/20, sustentando que a forma de pagamento pactuada no contrato caracteriza promessa de permuta, uma vez que a parte do pagamento em dinheiro é bem menor do que aquela

representada pelos imóveis indicados no contrato, importando para análise apenas o seu conteúdo e não sua denominação (entendimento doutrinário e jurisprudencial); que não houve aperfeiçoamento da permuta pelo pagamento da diferença do preço, tornando indispensável o contrato definitivo, quer como compra e venda ou permuta (art. 108 do Código Civil), sendo que apenas a declaração de vontade consignada no título é passível de análise registral; que o original do contrato objeto deste feito foi devolvido à parte interessada, com o cancelamento da prenotação, pelo que é necessária a reapresentação do título junto à serventia.

O Ministério Público opinou pela procedência (fls. 24/26 e 34).

A decisão de fls. 27/28 corrigiu a classe processual e determinou a reapresentação do título perante a serventia ante o decurso do trintídio legal da prenotação, o que foi cumprido pela parte interessada (fl. 31).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Por primeiro, não se desconsidera o inconformismo voltado a apenas uma das exigências constantes da nota devolutiva de fl.08.

Este procedimento, entretanto, visa à apreciação, como um todo, de eventuais óbices apontados pelo registrador para ingresso direto do título. Não se presta à determinação condicionada a uma conduta futura, uma vez pendentes providências que não foram objeto de irrisignação.

Contudo, resposta ao caso concreto se mostra possível a fim de evitar a reapresentação futura do tema (exigência do item 1), notadamente diante da natureza administrativa do procedimento e porque a outra exigência refere-se à entrega de documentos.

No mérito, a dúvida é procedente.

De fato, como bem salientado pelo Oficial, o art. 167 da Lei n. 6.015/73, que dispõe acerca das atribuições do CRI, não prevê o registro ou a averbação de compromisso de permuta.

Tais atribuições são taxativas à vista do princípio da legalidade:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Bem de família legal – Pretensão de registro – Inexistência de previsão no art. 167, da LEI Nº 6.015/73 – Rol taxativo – Impossibilidade do registro – Inaplicabilidade da máxima de que o que não é vedado é permitido, porque o registrador age de acordo com o princípio da legalidade – Recurso não provido” (CSMSP, Apelação Cível 1115570-23.2014, Relator: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 25/02/2016).

Não se desconhece que a permuta em si comporta registro imobiliário, como previsto no item 30 do referido dispositivo.

No entanto, este não é o caso dos autos, já que o título ora discutido possui natureza preliminar (compromisso), tratando-se verdadeiramente de promessa de permuta, ainda que tenha sido denominado de “compromisso de compra e venda”. Isso porque estabeleceu-se que a maior parte do valor total do imóvel (R\$340.000,00) seria paga por meio da entrega de dois

apartamentos com valor somado de R\$200.000,00, como se extrai da cláusula terceira do contrato (fls.09/13)[1].

Também não importa determinar se já ocorreu ou não o pagamento do valor total do contrato para se concluir que a sua natureza é de permuta conforme seu teor, já que o instrumento para validade dos negócios jurídicos que visem à constituição e transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo, incluindo permuta efetiva, é a escritura pública (art. 108 do Código Civil).

Logo, configurado o compromisso de permuta, correta a negativa de registro em respeito à taxatividade do rol previsto no art. 167, I, da LRP.

Nesse sentido, a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Promessa de permuta – Impossibilidade de registro, à míngua de previsão no rol do art. 167, I, da Lei 6.015/73, que é taxativo – Direito de superfície veiculado em contrato particular – Impossibilidade de registro, pela necessidade da forma pública, nos moldes dos artigos 1369 do Código Civil e 21 da Lei 10.257/01 – Dúvida procedente – Recurso improvido” (CSMSP – Apelação nº 1099413-38.2015.8.26.0100 – rel. Des. Pereira Calças – j. 06/10/2016).

“Registro de imóveis – Dúvida – Instrumento particular de promessa de permuta de imóveis – Título com natureza jurídica diversa da denominação que lhe foi dada – Verdadeiro contrato de compromisso de compra e venda – Rótulo do contrato que não pode servir de óbice ao seu registro quando seu conteúdo está de acordo com os princípios registrares – recusa afastada, com observação” (CSMSP – Apelação nº 9000002-48.2013.8.26.0101, rel. Des. Hamilton Elliot Akel, 26/08/2014).

Por fim, vale anotar que a discussão não adentra na questão da validade do negócio jurídico, mas tão somente acerca da possibilidade de seu ingresso no fôlio real

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada e, em consequência, mantenho o óbice registrário.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

Nota:

[1] A Doutrina reconhece como permuta o negócio em que a prestação principal diga respeito à coisa entregue em pagamento, ainda que haja complemento em dinheiro. Ou seja, estaremos diante de compra e venda apenas na hipótese em que o pagamento feito em dinheiro seja em valor

superior ao da coisa entregue em complemento (GOMES, Orlando. Contratos, 26ª edição, Rio de Janeiro: editora Forense, 2009, p. 274/275). (DJe de 16.08.2021 – SP).

Anexo II:

1ª VRP|SP: Registro de Imóveis – Dívida – Adjudicação compulsória extrajudicial – Inexistência de promessa de compra e venda – Requerente que já possui a escritura pública definitiva – Manejo do procedimento que não se destina para a resolução de exigência realizada pelo Oficial – Dívida procedente.

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1044960-15.2023.8.26.0100**

Classe – Assunto **Dívida – Registro de Imóveis**

Suscitante: **12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**

Suscitado: **Jose Francisco Saraiva Filho**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad**

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo **Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital** a requerimento de **José Francisco Saraiva Filho** à vista de indeferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel objeto das transcrições n. 26.697 e 12.117 daquela serventia (prenotação n. 624.398).

O Oficial informou que o imóvel não foi corretamente identificado, já que se encontra no lote 20, mas a parte suscitada alega que tal lote é designado como lote 08; que a quadra fiscal do município não pode ser usada como validação de designação de número de lote; que os dados de qualificação e de representação da empresa proprietária do imóvel não foram informados, mas são necessários para a expedição de notificação, nos termos do item 466, Cap. XX, das NSCGJ; que a justificativa da parte suscitada para a apresentação do requerimento de adjudicação compulsória do imóvel, no sentido de que as escrituras definitivas são similares ao instrumento particular de compromisso de compra e venda e não foram registradas, não tem amparo legal; que as quitações e o recolhimento de ITBI são inerentes à escritura definitiva.

Esclareceu, ainda, que as exigências relativas à medida de um dos lados do imóvel e à apresentação das certidões dos distribuidores cíveis foram sanadas.

Documentos vieram às fls. 04/73.

Em manifestação dirigida ao Oficial e em impugnação, a parte suscitada aduz que as escrituras públicas não foram registradas em virtude da ausência de menção da metragem dos fundos do imóvel (prenotação n. 310.995, de 08/12/2005); que a exigência não foi atendida porque os vendedores se mudaram para outro Estado e não foram encontrados, o que impossibilitou a retificação da escritura; que o vendedor, Manoel Borges dos Santos, faleceu; que o ITBI foi devidamente recolhido; que o lote 08 foi originariamente

identificado como lote 20, mas houve unificação, pelo que restou sem efeito o cadastro anterior; que a unificação é resultado da soma dos demais lotes de sua propriedade, incluindo-se o lote em questão; que a adjudicação compulsória extrajudicial é possível pela semelhança entre o compromisso de compra e venda e a escritura pública não registrada, conforme artigos 216-B, § 2º, e 176, § 15, da Lei n. 6.015/73, súmula 239 do STJ e processo de autos n. 066.663.0021/2021 (fls. 06/08, 61/66 e 74/79). Juntou documentos às fls. 81/99.

O Ministério Público opinou pela procedência (fls. 102/103).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, a dúvida é procedente. Vejamos os motivos.

Por primeiro, é importante consignar que a existência de outras vias de tutela não exclui a da adjudicação compulsória administrativa, a qual segue rito próprio, com regulação pelo artigo 216-B da Lei n. 6.015/73, incluído pela Lei n. 14.382/2022, e pela Seção XVI do Cap. XX das NSCGJ.

Assim, como a parte interessada optou por esta última para alcançar a propriedade do imóvel, a análise deve ser feita dentro de seus requisitos normativos.

No caso, vê-se que a proprietária tabular, Peagri Comercial LTDA, vendeu o imóvel a Manoel Borges dos Santos, já falecido (fl. 99), e sua mulher, Rosa Gomes dos Santos, **mediante escritura pública de compra e venda lavrada em 15/12/1965 pelo 15º Tabelião de Notas da Comarca da Capital** (fls. 87/88).

Por sua vez, Manoel Borges dos Santos e sua mulher venderam o imóvel à parte suscitada **mediante escritura pública de compra e venda lavrada em 22/08/2005 pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Piracicaba** (fls. 95/98).

O imóvel adjudicando é aquele descrito nas transcrições n. 12.117 e 26.697 do 12º Registro de Imóveis da Capital: lote de terreno n. 20 do Jardim Zélia, localizado na avenida José Arthur da Nova ou José Artur Nova, antiga rua ou estrada do Arujá, no Distrito de São Miguel Paulista, nesta Capital (fls. 36/39).

A pretensão é de adjudicação compulsória: a parte suscitada alega que, para que seja possível o registro da escritura de compra e venda, é necessária a sua retificação tendo em vista exigência feita pelo Oficial em 08/12/2005, quando apresentou o documento para ingresso no fôlio real, o que não pode ser cumprido.

O artigo 216-B, § 1º, da Lei n. 6.015/73, incluído pela Lei n. 14.382/2022, e o item 464, Cap. XX, das NSCGJ, estabelecem que o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial deverá ser instruído com determinados documentos, dentre eles os seguintes (destaques nossos):

*“I – instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;
II – prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;*

III – ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade (...)”.

Assim, a adjudicação compulsória é cabível quando as partes celebram compromisso de compra e venda, mas, mesmo após a quitação do negócio, há recusa do alienante na outorga da escritura pública definitiva, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil.

Nota-se, portanto, que os principais requisitos da adjudicação compulsória não restaram preenchidos nos autos: não há instrumento de promessa de compra e venda nem inadimplemento da obrigação de outorgar o título de propriedade, notadamente porque as escrituras públicas definitivas já foram lavradas, conforme demonstrado pela própria parte suscitada (fls. 76, 87/88 e 95/98).

Além disso, não restou comprovado que as escrituras não foram registradas pela impossibilidade de cumprimento de exigência feita pelo Oficial à época (2005).

Ainda que tivesse produzido prova nesse sentido, a parte não poderia usar a adjudicação compulsória extrajudicial para deixar de cumprir eventual exigência necessária ao registro da escritura. Se existe qualquer exigência, por óbvio, não diz respeito à recusa da lavratura do título definitivo.

Observe-se que, diferentemente do alegado pela parte, o compromisso de compra e venda e a escritura pública não se confundem: o registro do primeiro gera o direito real de aquisição do bem ao compromissário comprador do imóvel, ou seja, o direito à escritura (artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil), enquanto o registro da escritura implica a aquisição do direito real de propriedade (artigo 1.225, inciso I, do Código Civil).

Também não é possível aplicar ao caso o artigo 216-B, § 2º, da LRP, que reproduziu o entendimento firmado na súmula 239 do STJ: ambos se referem somente ao compromisso de compra e venda, o qual não precisa estar registrado perante o Registro de Imóveis para possibilitar a adjudicação.

Correta, portanto, a rejeição do pedido de adjudicação extrajudicial (fls. 51/55), de modo que ambas as escrituras devem ser apresentadas para registro, considerando que a parte interessada não adquiriu o imóvel diretamente da proprietária (item “g” da escritura fls. 97/98).

Vale ressaltar ainda que, se fosse possível a adjudicação compulsória, a expedição de notificação para que a parte requerida impugnasse o pedido ou demonstrasse a outorga do título dependeria da apresentação de seus dados de qualificação, na forma do item 466, Cap. XX, das NSCGJ.

A correta identificação do imóvel também seria imprescindível, o que não se verifica na hipótese: de acordo com o próprio requerimento inicial apresentado pela parte suscitada, com a ata notarial lavrada perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de São Miguel Paulista, com as transcrições e com as escrituras públicas produzidas, a área transmitida se identifica com o **lote 20**, não havendo menção quanto à existência de lote 08 (fls. 07, 22, 36, 38, 67, 87 e 96).

Vale acrescentar, por fim, que o § 15 do artigo 176 da LRP, incluído pela Lei n. 14.382/22, não se aplica ao caso, uma vez que tratou da possibilidade de o Oficial da circunscrição onde situado o imóvel proceder à abertura de

matrícula na forma prevista pelo § 14 do mesmo artigo, “*ainda que ausentes alguns elementos da especialidade objetiva e subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à descrição do imóvel*”.

Neste caso, porém, não há omissão na descrição do imóvel, mas divergência quanto ao lote correspondente ao imóvel adjudicando.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** a dúvida suscitada para manter os óbices.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, arquivem-se os autos.
P.R.I.C.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

(DJe de 08.05.2023 – SP).

Anexo III:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2011.038135-1, de Indaial

Relator: Des. Monteiro Rocha

Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil

Julgado em: 31/10/2013

Juiz Prolator: Vivian Carla Josefovicz

Ementa: PROCESSUAL CIVIL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO – LOTEAMENTO NÃO LEVADO A REGISTRO – IRREGULARIDADE – LOTE NÃO INDIVIDUALIZADO COM A RESPECTIVA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR CARÊNCIA DE AÇÃO EM 1º GRAU – INCONFORMISMO – PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E PACTO SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO – IRRELEVÂNCIA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA INDIVIDUALIZAÇÃO DO LOTE – APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO ADJUDICATÓRIA – CARÊNCIA DE AÇÃO CONFIGURADA – SENTENÇA TERMINATIVA MANTIDA – APELO IMPROVIDO.

Ausente a individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, em observância ao princípio da continuidade registral extingue-se a ação de adjudicação compulsória por falta de condição específica para a propositura da demanda.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2011.038135-1, da comarca de Indaial (1ª Vara Cível), em que é apelante Adelirio Guski, sendo apelada Planos Incorporações Ltda:

A Segunda Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas na forma da lei.

Presidiu a sessão o Exmo. Sr. Des. Trindade dos Santos e participaram do julgamento, realizado nesta data, os Exmos. Srs. Desembargadores João Batista Góes Ulysséa e Gilberto Gomes de Oliveira.

Florianópolis, 31 de outubro de 2013.

Monteiro Rocha, RELATOR

RELATÓRIO

Adelirio Guski, qualificado nos autos, através de advogado, moveu Ação de Adjudicação Compulsória contra Planos Incorporações Ltda.

Afirmou que, mediante compromisso de compra e venda firmado em 12-6-1996, adquiriu da requerida o lote n. 37, localizado no loteamento Residencial das Bromélias, em Indaial-SC.

Prosseguiu argumentando que efetuou o pagamento integral do preço e que edificou sua casa no imóvel, conforme comprova o respectivo lançamento de IPTU juntado à fl. 17.

Disse que nenhum dos moradores do loteamento possui escritura e que a vendedora/requerida *"alega que ainda faltam encaminhar documentos para regularizar totalmente o loteamento"* (fl. 3).

Assim discorrendo, requereu a procedência do pedido adjudicatório, condenando-se a vendedora/requerida ao pagamento de custas e honorários. Postulou a concessão de assistência judiciária gratuita.

Citada, a vendedora/requerida ofereceu contestação (fls. 29-33), alegando carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que, apesar de o loteamento estar faticamente implantado com a respectiva estrutura, ele não está registrado no cartório imobiliário, sendo que o lote igualmente não está individualizado mediante matrícula própria.

Aduziu que o procedimento administrativo de registro do loteamento está momentaneamente frustrado em razão da impossibilidade de obtenção de certidões negativas.

Ao final, pugnou pela extinção do processo sem resolução do mérito, condenando-se o autor ao pagamento de custas e honorários.

Houve réplica à contestação (fls. 52-55).

Apreciando antecipadamente a lide, a magistrada a quo extinguiu o processo sem resolução do mérito, por carência de ação ante a impossibilidade jurídica do pedido.

Irresignado com a resposta judicial, o adquirente/autor interpôs apelação (fls. 65-69), alegando o seguinte: a) que sua pretensão à transferência do imóvel é legítima, pois pagou a integralidade do preço estipulado no compromisso de compra e venda, o que não é negado pela vendedora/requerida; b) que a vendedora/requerida *"reconhece sua omissão e mora no cumprimento da obrigação"*, sendo que *"não trouxe qualquer prova documental de que a questão está sendo alvo de deliberação judicial, nem que tomou as providências necessárias para que a solução seja a mais breve possível, demonstrando, com isso, seu atraso e culpa pela inexecução do compromisso de compra e venda"* (fl.67); c) que *"não há qualquer óbice para que se efetue a regularização do loteamento junto à municipalidade e ao registro de imóveis competente"* (fl. 69).

Requeru, enfim, o provimento do recurso para julgar procedente o pleito adjudicatório.

Não houve contrarrazões (fl. 73).

É o relatório.

VOTO

Versam os autos sobre compromisso de compromisso de compra e venda firmado em 12-6-1996, o qual não possui cláusula de arrependimento e cujo preço foi integralmente pago pelo adquirente, o que não é negado pela vendedora/requerida.

A súplica recursal do adquirente/autor é dirigida contra sentença, que em ação de adjudicação compulsória, extinguiu o processo sem resolução do mérito, por carência de ação ante a impossibilidade jurídica do pedido.

É verdade que entende a jurisprudência que *"celebrado o compromisso de compra e venda, ainda que não registrado, mas sem cláusula de direito de arrependimento e pago o preço dos imóveis pelo promissário-comprador, é cabível a tutela jurisdicional que tenha por escopo a pretensão executiva de suprir, por sentença, a anuência do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel"* (STJ, 3ª Turma, Relª. Minª. Nancy Andrighi, REsp n. 424.543/ES, j. 6-3-2003).

Ocorre que, na espécie, como muito bem salientou a ilustre magistrada, há impossibilidade jurídica do pedido adjudicatório, em razão da falta de regularização do loteamento, com o seu registro no cartório imobiliário e a individualização dos lotes mediante abertura das respectivas matrículas.

Explanando acerca das condições da ação de adjudicação compulsória, Arnaldo Marmitt menciona a "registrabilidade do título":

"A possibilidade de converter a promessa de compra e venda em título definitivo sugere algumas reflexões, principalmente quanto à registrabilidade do título. Quem efetua a compra de um imóvel obviamente quer que esta aquisição seja esmerada, tranquila e apta a transferir o domínio, inclusive de conformidade com a Lei de Registros Públicos. O art. 639 do Código de Processo Civil [atual art. 466-B] fala expressamente em 'sendo isso possível'. Não haverá esta possibilidade, por exemplo, se o compromisso desatender os requisitos de forma, objeto, capacidade ou legitimação. Diante dessas deficiências, impossível será a sentença com a mesma eficácia do contrato definitivo. São condições de validade da promessa de compra e venda de propriedade imobiliária a outorga uxória, o registro do art. 23 do Decreto-lei

58/37, a individualização e caracterização do bem, a transcrição precedente no álbum de imóveis etc. Sem tais elementos, sobretudo o último, que condiz com o princípio da continuidade registral, inexistente documento hábil à adjudicação compulsória.

Faltando o registro anterior, ou a matrícula do imóvel objeto da adjudicação compulsória, a sentença não poderá substituí-lo. Também não poderá o cartório imobiliário convalidar o título aquisitivo inábil para ingresso no arquivo imobiliário, nem para constituir direito real, nem para transmitir o domínio do imóvel. Aliás, muitas vezes é lavrado por equívoco ou contra legem referido registro, o que evidentemente não terá condições de subsistir. O registrador não tem poder de admitir na matrícula de determinado imóvel qualquer registro, sem menção expressa do número da transcrição aquisitiva da propriedade. Trata-se de requisito imprescindível para a realização do registro, indispensável para o efeito da continuidade ou corrente filiatória de domínio, prevista no art. 237 da Lei dos Registros Públicos.

A registrabilidade do documento embasador da ação de adjudicação compulsória erige-se em *conditio sine qua non*, sem a qual o direito do promitente comprador não estará plenamente assegurado. A propriedade plena que busca somente se implementará com a registrabilidade do título perante o arquivo imobiliário, e esta estará inviabilizada se inexistente a transcrição aquisitiva do imóvel.

Assim, 'exigido ou não o registro de compromisso de compra e venda de imóvel não loteado, sem cláusula de arrependimento, indispensável, todavia, a registrabilidade do título perante o Registro Imobiliário, a qualquer tempo, para fins de socorrer-se o compromissário comprador da proteção jurisdicional, visando a obter uma providência que realize a declaração de vontade omitida pelo promitente vendedor' (Jurisprudência Catarinense - 68/246) [...].

Em outras situações a propriedade compromissada advém de loteamento irregular, sem condições de ser legalizado. A falta de registro do loteamento é insuperável, porque sem ele não há como cumprir a individualização do lote, com a necessária continuidade do registro. Impossível, em termos registrários, inserir registro do que ainda não está loteado de modo a nortear a divisão final do chão entre os titulares (RT - 698/103). Não se há de confundir o registro do compromisso com o registro do loteamento, que sempre é *conditio sine qua non* para a promessa de venda de terrenos" (Adjudicação Compulsória. Rio de Janeiro: Aide, 1995, p. 60-62, grifou-se).

Com efeito, em observância ao princípio da continuidade registral tem-se como requisito da adjudicação compulsória a prévia individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, sendo que a sentença adjudicatória não é meio hábil a suprir tal defeito, uma vez que esta apenas substitui a declaração de vontade do promitente vendedor nos mesmos moldes que a escritura definitiva o faria.

Sob outra ótica, a ação de adjudicação compulsória não é via adequada para proceder-se à regularização de lote integrante de loteamento irregular que não foi levado a registro.

Sobre o assunto, preceitua o art. 37 da Lei n. 6.766/1979 - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - que "*é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*".

Por sua vez, estabelece o subsequente art. 38, *caput*, que "*verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta*".

Somente após a regularização do loteamento é que o adquirente poderá valer-se do compromisso de compra e venda para obter o registro imobiliário, segundo dispõe o art. 41 da mesma lei, *verbis*:

"Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado".

Acerca do tema, decidiu esta Segunda Câmara de Direito Civil que "*não é possível a outorga de escritura pública de imóvel inserido em loteamento irregular, sendo imprescindível, para tanto, o prévio registro e regularização do loteamento. Cabe ao comprador buscar, por outros meios processuais, a solução de seu problema, tais quais a ação de rescisão do contrato com perdas e danos ou de usucapião*" (TJSC, 2ª Cam. de Direito Civil, Rel. Des. Sérgio Izidoro Heil, ACV n. 2006.022236-7, de Lages, j. 24-6-2010).

No mesmo norte, é orientação do Superior Tribunal de Justiça que "*constitui uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória a individualização do imóvel objeto do pedido. Sem tal requisito, torna-se inexecutável o julgado que porventura a defira*" (STJ, 4ª Turma, Rel. Min. Barros Monteiro, REsp n. 51.064/CE, j. 28-5-1996).

Oportuno trazer à colação julgado deste eg. Tribunal, a propósito do tema em debate:

"A Lei n. 6.766/1979, em seu art. 37, proíbe a venda ou promessa de venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Independentemente de os outros requisitos terem sido provados, a falta do registro em cartório do loteamento não desmembrado traz como consequência a impossibilidade jurídica do pedido na ação de adjudicação compulsória" (TJSC, 5ª Cam. de Direito Civil, Rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, ACV n. 2008.064145-3, da Capital, j. 12-4-2012).

Assim, apesar de o adquirente ter pago a integralidade do preço estipulado em compromisso de compra e venda sem cláusula de arrependimento, tratando-se de loteamento que não foi levado a registro - loteamento irregular - e, portanto, inexistindo a prévia individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, revela acerto a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por carência de ação, ante a falta de condição específica para manejo da adjudicação compulsória.

ANTE O EXPOSTO, nega-se provimento ao recurso.

Considerando que a alienação de imóvel não registrado e irregistrável configura, *in thesi*, ilícito penal, ao Ministério Público para verificar a possibilidade de instaurar ação penal contra a empresa requerida.

É o voto.

(D.J.E. de 18.11.2013).

Anexo IV:**ACÓRDÃO _ DJ 1.233-6/2****Data inclusão: 07/05/2010****A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.233-6/2**, da Comarca da **CAPITAL**, em que é apelante **VIOLETA CURY CHAMMAS** e apelado o **5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS** da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com os votos do Desembargador Relator e do Desembargador Revisor que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores **MARCO CÉSAR MÜLLER VALENTE**, Presidente do Tribunal de Justiça, em exercício, e **REIS KUNTZ**, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, em exercício.

São Paulo, 16 de março de 2010.

(a) MUNHOZ SOARES, Corregedor Geral da Justiça e Relator

V O T O

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Carta de Adjudicação – Imóveis já penhorados em execuções promovidas pela Fazenda Nacional – Indisponibilidade decorrente do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91 – Impossibilidade de ingresso do título – Irrelevância da alegada anterioridade de penhora a favor do adjudicatário – Alegações de privilégio de crédito com garantia real e de suficiência patrimonial do executado que só podem ser discutidas na via jurisdicional, garantido o contraditório, e não neste procedimento de natureza administrativa – Impossibilidade de nele se acolher, por ausência de ressalva legal, a tese de que a indisponibilidade só atinge o proprietário do bem, mas não o credor que o adjudica – Negado provimento ao recurso.

Cuida-se de apelação interposta por Violeta Cury Chammas contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, o qual recusou o registro de Carta de Adjudicação a favor do Banco do Estado de São Paulo S/A., oriunda de ação de execução movida por este contra Indústrias Reunidas São Jorge e outros (proc. nº 583.00.1995.802498-6, da 3ª Vara Cível Central da Capital), referente aos imóveis das matrículas de nºs. 935 a 941, das quais constam penhoras a favor da Fazenda Nacional. Segundo decidido, tais penhoras, “feitas com base no art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/91, tornam os imóveis indisponíveis, de modo que, enquanto não levantadas, a carta de adjudicação não terá acesso ao fólio real” (fls.165/167).

Embargos de declaração foram rejeitados (fls. 172).

Em razões de apelo, alega a recorrente que a penhora a favor do adjudicatário é mais antiga; que este “além da penhora”, “detém a condição de credor hipotecário”; que os “antigos proprietários” dos imóveis têm “patrimônio suficiente para fazer frente a execução fiscal”; que a

indisponibilidade “atinge somente o proprietário do bem, mas não o credor que adjudica”; e que o registro da adjudicação não impede que a penhora fiscal seja mantida, para futura discussão. Requer a reforma da decisão recorrida (fls. 174/177).

O Ministério Público considera “impertinente o reclamo”, destaca que a indisponibilidade decorre de lei e opina pelo “improvemento” (fls. 183/184).

É o relatório.

Imperativo explicitar, à guisa de premissa, que a origem judicial do título não o isenta de qualificação. Trata-se de posicionamento pacífico e bem conhecido.

Nesse diapasão, já se deixou assentado, em reiteração a pronunciamentos anteriores, que “também os títulos judiciais submetem-se à qualificação do oficial registrador, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários” (Apelação Cível nº 39.487-0/1, Catanduva, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. 31/07/97).

Quanto à preponderância da indisponibilidade vislumbrada pelo Oficial, impeditiva do ingresso do título em comento, convém observar que tem alicerce na jurisprudência tranqüila deste Conselho (Apelações Cíveis nºs. 29.886-0/4, 96.485-0/0, 911-6/6, 03-6/6, 854-6/9, 646-6/0 e 584-6/6).

O argumento de que a penhora a favor do adjudicatário é mais antiga de nada vale para vulnerar a r. sentença, pois, como explanado no V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 854-6/9, da Comarca de Jundiá (j. 01/07/2008), relatado pelo E. Des. Ruy Camilo, “os registros das penhoras promovidas em favor da Fazenda Nacional, em execução da dívida ativa, tornam o imóvel indisponível, na forma do parágrafo 1º do art. 53 da Lei nº 8.212/91, o que, por si só, impediria o registro da carta de adjudicação apresentada em momento subsequente [...]. A indisponibilidade assim imposta, como decidido por este Colendo Conselho Superior da Magistratura em ocasião anterior, prevalece mesmo quando o imóvel já se encontra penhorado em outra execução e naquela é objeto de alienação forçada”.

Trata-se, deveras, de orientação aqui pacificada, da qual são exemplos as seguintes ementas:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de acesso ao registro de carta de arrematação expedida em ação de execução fiscal movida pela Fazenda Estadual. Imóveis penhorados em outras ações de execução fiscal movidas pela Fazenda Nacional e pelo INSS. Indisponibilidade resultante do disposto no art. 53, § 1º, da Lei n. 8.212/1991. Irrelevância de a penhora e a arrematação terem se dado anteriormente às penhoras que ensejaram a indisponibilidade. Carta de arrematação apresentada a registro após a indisponibilidade. Registro inviável. Recurso não provido” (Apelação Cível nº 646-6/0, da Comarca de São Vicente, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas).

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de acesso ao registro de carta de adjudicação expedida em ação de execução hipotecária. Imóveis penhorados em outras ações de execução fiscal movidas pela Fazenda Nacional e pelo INSS. Indisponibilidade resultante do disposto no art. 53, § 1º, da Lei n. 8.212/1991. Irrelevante investigar se a penhora e a adjudicação se deram anteriormente às penhoras que ensejaram a indisponibilidade. Carta de adjudicação apresentada a registro após a indisponibilidade. Registro inviável. Recurso não provido (Apelação Cível nº

584-6/6, da Comarca de Araçatuba, rel. Desembargador Gilberto Passos de Freitas)”.

Não merece guarida, igualmente, a alegação de que “além da penhora, o adjudicante detém a condição de credor hipotecário” (fls. 176). Conforme já se decidiu, com clareza, na anteriormente mencionada Apelação Cível nº 854-6/9, “diante do disposto no artigo 186 do Código Tributário Nacional, a alegação de privilégio do crédito com garantia real sobre o crédito tributário deve ser formulada na via própria, jurisdicional, em concurso de credores ou por outra forma em que preservado em favor da Fazenda Nacional o direito ao contraditório e ampla defesa”.

O mesmo raciocínio vale no tocante à assertiva de que os “antigos proprietários” dos imóveis têm “patrimônio suficiente para fazer frente a execução fiscal”. Aliás, a demonstração disto depende, por óbvio, de dilação probatória incabível nos estreitos lindes do procedimento de dúvida registrária, cuja natureza é eminentemente administrativa.

Quanto à tese de que a indisponibilidade só atinge o proprietário do bem, mas não o credor que o adjudica, está claro que não pode ser acolhida no bojo do presente procedimento, dada a ausência de ressalva legal. Impera, nesta peculiar seara, a legalidade estrita. E o parágrafo 1º do art. 53 da Lei nº 8.212/91 é categórico ao estabelecer que “os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis”. Como sobejamente sabido, *ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*.

Por derradeiro, no que tange à idéia de que o registro da adjudicação não impediria que a penhora fiscal fosse mantida, para futura discussão, exposta pela apelante a partir de uma decisão de outro Tribunal, cumpre observar que tal julgado não afirma, propriamente, a possibilidade de registro de adjudicação em hipóteses quejandas, mas, apenas, que “subsiste a penhora que grava imóvel anteriormente constringido em garantia de execução fiscal, ainda que adjudicado por terceiro em execução diversa” (fls. 176). De qualquer modo, é patente que não faria sentido, ante a indisponibilidade expressamente prevista em lei, permitir o registro de título de transferência da propriedade, relegando qualquer discussão para o futuro.

Como se percebe, por qualquer prisma, a recusa do registrador há de ser mantida, assim como a r. sentença que a prestigiou.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

(a) MUNHOZ SOARES, Corregedor Geral da Justiça e Relator

V O T O

Acompanho o nobre Relator.

Trata-se de recurso interposto por Violeta Cury Chammas contra a r. sentença que julgou procedente dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, recusando o registro de carta de adjudicação, por constar das respectivas matrículas penhoras a favor da Fazenda Nacional, geradoras da indisponibilidade dos bens.

É pacífico que título judicial, para ter acesso ao fôlio real, sujeita-se à qualificação registrária, com rigorosa observância dos princípios que a regem.

Nos termos do artigo 53 da Lei nº 8.212/91, na execução judicial de dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente

com a citação inicial do devedor, determinando o seu § 1º que “os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis”.

Desta feita, bens penhorados em execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas se tornam indisponíveis desde a penhora.

De acordo com Maria Helena Diniz, indisponibilidade consiste na "qualidade do direito ou do bem de que não se pode dispor, ou seja, alienar ou transferir de um patrimônio a outro" (in Dicionário Jurídico. Vol. 2. Ed. Saraiva. São Paulo: 1998, p. 823.)

Resta saber se, como pretendido, adjudicação de bens indisponíveis por força do citado dispositivo legal pode ter acesso ao registro imobiliário.

A resposta é negativa, de acordo com sólida jurisprudência deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura.

Como destacado no julgamento da Apelação Cível n º 03-6/6, Relator Des. Luiz Tâmbara, j. 04 de setembro de 2003:

“Nesse sentido, já se decidiu, no julgamento da Apelação Cível nº 75.066-0/4: A existência de indisponibilidade imposta por lei é o suficiente para impedir o registro do título em questão. É situação que cerceia atributo essencial da propriedade, ou seja, a faculdade de disposição do bem por seu titular, acarretando, em consequência, a incomunicabilidade e impenhorabilidade. Enquanto não vier o levantamento da indisponibilidade na esfera jurisdicional, persiste o óbice.

“Em precedente do E. Conselho Superior da Magistratura decidiu-se que:

'O outro óbice, contudo, não pode ser superado enquanto não liberadas as constringências decorrentes de penhoras concretizadas em execuções fiscais movidas pela Fazenda Nacional contra a pessoa jurídica que figura no registro como titular do domínio. A indisponibilidade a que se refere a Lei 8.212/91 não é aquela decorrente exclusivamente de ato jurídico bilateral, voluntário, e envolve inclusive a expropriação forçada e consequente de venda judicial para pagamento de obrigações do devedor. '

"A indisponibilidade é forma especial da inalienabilidade e de impenhorabilidade (cfr. Walter Ceneviva, "in" "Manual do Registro de Imóveis", p. 143), impedindo, a exemplo do que ocorre com os casos de bens de diretores e sócios de sociedades e empresas em regime de liquidação extrajudicial, acesso de todo e qualquer título de disposição ou de oneração, ainda que confeccionado em data anterior à liquidação propriamente dita. O dispositivo tem caráter amplo e genérico, e não compete ao registrador interpretá-lo restritivamente" (Ap. Cív. nº 29.886-0/4 - SP, Rel. Des. Márcio Bonilha, j. 16.2.96).

“Sendo a inscrição da constringência preexistente à apresentação do novo título para registro, momento em que aferidas as condições para seu ingresso no fôlio real, verifica-se, por força de expressa previsão legal de indisponibilidade dos bens, a inviabilidade do registro das novas constringências...”O fato de as duas penhoras nas execuções fiscais terem sido posteriores à penhora em discussão (8.3.96 - f. 17) em nada altera a situação dos autos, uma vez que a segunda constringência foi registrada primeiramente. Mesmo porque, "a indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à ordem de inalienabilidade" (CSM, Ap. Cív. nº 29.886-0/4 - SP, Rel. Des. Márcio Bonilha). "

No mesmo sentido, a Apelação Cível nº 749-6/0, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 29 de novembro de 2007:

“Registre-se, de outra banda, que o entendimento ora adotado não se contrapõe à orientação atual deste Colendo Conselho, segundo a qual se mostra viável o registro de penhora de imóvel com indisponibilidade decorrente de dívida da União ou suas autarquias, já que ressalvada, de maneira expressa, nessa orientação, a impossibilidade do registro da carta de arrematação ou adjudicação eventualmente expedida.

“Pertinente, no ponto, transcrever trecho de aresto relatado pelo eminente Desembargador José Mário Antonio Cardinale, então Corregedor Geral da Justiça, na Apelação Cível n. 386-6/2, julgada em 06.10.2005:

“O imóvel objeto da arrematação judicial foi penhorado em processo executivo ajuizado pela Fazenda Nacional, tornando-se, portanto, indisponível.

“Neste sentido é o entendimento pacífico do Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 76.562-0/5, Americana e na Apelação Cível nº 79.730-0/4, Capital.

“A lei não faz distinção quanto à abrangência da indisponibilidade, que atinge tanto os atos voluntários de alienação, quanto os de venda judicial forçada, e nem haveria motivo para tal diferenciação.

“O Conselho Superior da Magistratura já teve oportunidade de decidir que a indisponibilidade é forma especial de inalienabilidade e de impenhorabilidade e que o dispositivo legal tem caráter genérico, e não compete ao registrador interpretá-lo restritivamente (Ap. Cível n. 76.562-0/5, j. 23.05.2001, Rel. Luís de Macedo).

“Convém ressaltar, neste ponto, que a presente decisão não destoia do entendimento recente firmado por este Egrégio Conselho Superior da Magistratura, externado nos autos da Apelação Cível nº 362-6/3, que considerou viável o registro de mandado de penhora de imóvel com indisponibilidade decorrente de dívida da União, porquanto naquela oportunidade ressaltou-se, expressamente, que o imóvel objeto da matrícula poderia ser alienado, mas que o registro de eventual carta de arrematação ou adjudicação não teria ingresso no fôlio real sem que baixada a restrição.”

Por sua vez, os julgados do Superior Tribunal de Justiça referidos no acórdão juntado na impugnação à dúvida suscitada (confira-se fls. 156/159) e novamente mencionado em razões de apelação (fls. 176), não corroboram a tese recursal, haja vista que tratam de matéria diversa.

No Resp nº 512.398 -SP (2003/0031765-1), Rel. Ministro Felix Fischer, j. 17 de fevereiro de 2004, ao se enfrentar a questão da indisponibilidade de imóvel penhorado em executivo fiscal, admitiu-se a possibilidade de sua alienação forçada em decorrência de segunda penhora, realizada nos autos de execução proposta por particular, desde que resguardados, dentro do montante auferido, os valores atinentes ao crédito fazendário relativo ao primeiro gravame imposto, de conformidade com o artigo 711 do Código de Processo Civil.

Na espécie, em execução de cédulas de crédito industrial, houve adjudicação de imóveis, pelo valor da avaliação (fls. 114), ao exequente Banco Santander Banespa S.A., que cedeu os direitos dela oriundos à ora apelante (fls. 126/128).

Inexiste, desta forma, valor auferido com alienação forçada que possa resguardar o crédito fazendário.

Já o Resp nº 615.678-SP (2003/0220703-0), Rel. Ministra Eliana Calmon, j. em 24 de agosto de 2005, trata apenas da possibilidade de incidir nova penhora sobre imóvel já penhorado em execução fiscal e, portanto, indisponível, a teor do artigo 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, desde que garantido o crédito da Fazenda Nacional.

Em suma, diante da indisponibilidade dos bens, inviável o registro do título.

Nego, pois, provimento ao recurso.

(a) MARCO CÉSAR MÜLLER VALENTE, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.