



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

Melissa Zacarias de OLIVEIRA¹
João Victor Mendes de OLIVEIRA²

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 o processo de adjudicação nas serventias extrajudiciais é necessário que as partes tenham previamente ajustado um contrato de compra e venda, demonstrando a vontade das partes em celebrar o negócio jurídico. Nesse viés, é notório o processo de desjudicialização dos atos registrais por meio da Lei nº. 14.382/2022, já que, o processo de adjudicação compulsória extrajudicial, vem para desafogar o judiciário, pois 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.

1 INTRODUÇÃO

As serventias extrajudiciais desempenham um papel importantíssimo na função social do nosso país, uma vez que, a história do cartório está estritamente

¹ Discente do 4º ano do curso de Direito do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente. melissazacarias0307@outlook.com Bolsista do Programa Crédito Educativo.

² Docente do curso de Direito do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente. Mestre em ciências jurídicas, pela Faculdade UENP e-mail joavictormoadv@oabsp.org.br Orientador do trabalho.

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 registrado. 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, influenciou nas relações e nos negócios jurídicos; 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.

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 TEORIA DA VONTADE

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, abandonar 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 *droi 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, isto é, 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 do 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”³. Logo, é notório que o

³ 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,

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.

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

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”.

maneira, a partir do momento em que as partes convenciam 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).⁴

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:

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.⁵

⁴ 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 constringe 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).

⁵ 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

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.⁶

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 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

betrachten find. 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”.

⁶ 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 vontade é dirigida, de acordo com as leis, para constituir, extinguir ou alterar uma relação jurídica' (§ 88) ”⁷.

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 jurídico⁸, 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”⁹.

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”¹⁰.

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”¹¹, portanto a vontade é um elemento imprescindível para o negócio jurídico, consecutivamente para as relações jurídicas, uma vez que as 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

⁷ 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)”.

⁸ Art. 185. Aos atos jurídicos lícitos, que não sejam negócios jurídicos, aplicam-se, no que couber, as disposições do Título anterior.

⁹ FIUZA, César. Direito Civil: Curso Completo. 14. ed., p.201.

¹⁰ FIUZA, loc. cit.

¹¹ 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 befiehlt darin, daß er die Freude und Herrlichkeit der Macht empfindet, die Genugthuung hat, einen Willensakt vollzoge”.

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”¹², 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”¹³.

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:

§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

¹² 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.

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.

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.¹⁴

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”¹⁵.

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”.

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 a vontade real, por exemplo, quando em um

¹⁴ 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”.

¹⁵ 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.

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 a 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.¹⁶

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,

¹⁶ 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 Merkmal der Vereinigung mehrerer Willen zu einem einzigen, ganzen ungetheilten Willen, anstatt daß die Willenserklärung überhaupt auch von einer einzelnen Person ausgehen kann”.

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.

3 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 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, de buscar 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 58/1973¹⁷, o processo de adjudicação

¹⁷ 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

compulsória, que tem como 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”¹⁸, conforme versa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

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.

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:

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)

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.

¹⁸ BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.584.461/GO. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 13 de abril de 2018.

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 específicos¹⁹.

O inciso III da referida Lei 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 é inconcebível a propositura de ata notarial para a adjudicação compulsória, pois não há necessidade de provar a 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”.²⁰

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.

4 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.

¹⁹ 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.

²⁰ KUMPEL, 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.

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.

Ademais, o processo de adjudicação compulsória é um processo derivado e não originário como a usucapião, portanto, devido a essa divergência de natureza entre os dois institutos, não é necessário que seja juntada a ata notarial para o requerimento de adjudicação compulsória.

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.

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 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.

5 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. 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. Recurso Especial nº 1.584.461/GO. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 13 de abril de 2018.

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.

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.

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.

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