

UNILEÃO
CENTRO UNIVERSITÁRIO DOUTOR LEÃO SAMPAIO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

DANIEL JOSE DA SILVA NETO

**A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO
DE IMÓVEIS NO BRASIL**

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2023

DANIEL JOSE DA SILVA NETO

**A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO
DE IMÓVEIS NO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso – *Artigo Científico*,
apresentado à Coordenação do Curso de Graduação
em Direito do Centro Universitário Doutor Leão
Sampaio, em cumprimento às exigências para a
obtenção do grau de Bacharel.

Orientador: Prof. Esp. Everton de Almeida Brito

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2023

DANIEL JOSE DA SILVA NETO

**A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO
DE IMÓVEIS NO BRASIL**

Este exemplar corresponde à redação final aprovada do
Trabalho de Conclusão de Curso de DANIEL JOSE DA
SILVA NETO

Data da Apresentação 29/06/2023

BANCA EXAMINADORA

ORIENTADOR: PROF. ESP. EVERTON DE ALMEIDA BRITO

MEMBRO: PROF. ME. CLAUVER RENNÊ LUCIANO BARRETO

MEMBRO: PROF. ESP. KARINE NORÕES MOTA

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2023

A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL

Daniel Jose da Silva Neto¹
Éverton de Almeida Brito²

RESUMO

Ao passar do tempo a sociedade apresenta, cada vez mais, questões a serem resolvidas no judiciário, por vezes casos que poderiam ter resolução entre as partes acabam sendo levados ao judiciário, e assim ocorre uma grande quantidade de demandas, contribuindo, para a morosidade da justiça. O presente trabalho buscou analisar a alteração na legislação de registros públicos, por meio da lei 14.382/2022, e como essa legislação implementada facilitará a celeridade das demandas que buscam a regularização dos imóveis, a partir da adjudicação compulsória extrajudicial. Assim, a pesquisa procura evidenciar como se dará o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial nos cartórios com a implementação da legislação, buscando esclarecer como funcionará o trâmite, seus critérios objetivos e documentais, servindo de caminho para uma melhor compreensão do instituto, tornando-se um meio fundamental para a regularização dos imóveis. O referido trabalho é classificado como uma pesquisa básica, no qual buscará criar conhecimentos práticos para situações específicas, verificada na exposição da do funcionamento do instituto jurídico de adjudicação compulsória extrajudicial, sendo classificada como exploratória, visto a novidade do fenômeno, e qualitativa, buscando a interpretação do instituto citado.

Palavras Chave: Adjudicação. Compulsória. Extrajudicial. Imóveis. Celeridade.

ABSTRACT

As time goes by, society introduces, increasing, issues to be resolved in the judiciary, sometimes cases that could have a resolution between the parties end up being taken to the judiciary, and thus occurs a large number of demands, contributing to the slowness of justice. The present work sought to analyze the change in the legislation of public records, through law 14.382/2022, and how this implemented legislation will facilitate the speed of the demands that seek the regularization of real estate, from the extrajudicial compulsory adjudication. Thus, the research seeks to show how the procedure of extrajudicial compulsory adjudication will take place in the registry offices with the implementation of the legislation, seeking to clarify how the procedure will work, its objective, and documentary criteria, serving as a path to a better understanding of the institute, becoming a fundamental means for the regularization of properties. This work is classified as basic research, in which it will seek to create practical knowledge for specific situations, verified in the research exposition of the functioning of the legal institute of extrajudicial compulsory adjudication, being classified as exploratory, given the novelty of the phenomenon, and qualitative, seeking the interpretation of the institute cited.

Key words: Adjudication. Compulsory. Extrajudicial. Real Estate. Celerity.

¹ Bacharelado em direito no centro universitário doutor leão Sampaio

² Professor do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/UNILEÃO. Formado em Direito e pós-graduado em Direito Processual Civil pela UNIPÊ, MBA em Licitações e Contratos pela FAEL. E-mail: evertonbrito@leaosampaio.edu.br

1 INTRODUÇÃO

O ordenamento jurídico brasileiro passa por diversas mudanças constantemente, com o objetivo de adequar-se à realidade e trazer soluções para problemas existentes. Um dos objetivos dessas mudanças é possibilitar que situações específicas possam ser concluídas de forma extrajudicial, e, conseqüentemente, de forma célere.

Com base nessas transformações, a alteração da legislação trouxe a oportunidade de a adjudicação compulsória tramitar pela via extrajudicial, por meio dos cartórios, sendo de fundamental importância, tendo em vista a celeridade que essa nova regulamentação poderá trazer para a regularização dos imóveis no Brasil. A nova modalidade foi implementada pela Lei 14.382/2022, a qual trouxe a oportunidade de se realizar a adjudicação compulsória pelos cartórios de registro de imóveis. Entretanto, para o seu procedimento, é necessário o preenchimento de requisitos, como notificação do vendedor, contrato de compra e venda, comprovação de liquidação do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) e, por fim, as certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel constatando que o bem não é alvo de litígio judicial (BRASIL. 2022).

Dessa forma, a adjudicação compulsória extrajudicial foi criada para aliviar o judiciário com relação a essas demandas, surgindo como meio de celeridade na regularização de imóveis, entretanto é necessário saber se tal inovação vai surtir efeitos práticos acerca dessas questões e se os requisitos impostos ao novo procedimento tornarão mais céleres tais demandas.

No Brasil o índice de imóveis irregulares que não possuem o devido registro no cartório competente é considerado elevado, de acordo com os dados do Ministério de Desenvolvimento Regional: estima-se que em 2019 cerca de 30 milhões de imóveis não possuíam escritura pública com o seu devido registro no cartório competente, sendo necessários os mecanismos para a sua regularização.

Um dos remédios jurídicos que o ordenamento jurídico brasileiro dispõe é ação de adjudicação compulsória, utilizada nas seguintes situações: em que há a negativa do vendedor em passar o documento definitivo ao comprador, quando não há localização do vendedor e, por fim, quando ocorre a impossibilidade de o vendedor realizar o ato de transferência de propriedade junto ao cartório competente.

Dessa forma, o presente trabalho buscou analisar como a legislação implementada facilitará a celeridade das demandas que buscam a regularização dos imóveis, através da alteração na legislação de registros públicos, trazendo a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial.

Além disso, a legislação é uma inovação jurídica que visa a trazer meios alternativos para a resolução de problemas, sem a interferência do judiciário. Sendo assim, a pesquisa irá evidenciar como se dará o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial nos cartórios com a implementação da legislação, buscando esclarecer como funcionará o trâmite, seus critérios objetivos e documentais, e assim servir de caminho para a população entender melhor essa novidade, como um meio fundamental para a regularização dos imóveis.

No tocante à metodologia, o aludido artigo é classificado como uma pesquisa básica, na qual buscará a realização de um trabalho teórico, cuja finalidade principal será a aquisição de novos conhecimentos sobre os fundamentos de fenômenos, verificada na exposição do funcionamento do instituto jurídico de adjudicação compulsória extrajudicial. Ademais, a pesquisa é classificada como exploratória, tendo em vista a novidade do fenômeno em tela e a busca para embasamento para possíveis estudos futuros. Além disso, pode-se dizer que estas pesquisas têm como objetivo principal o aprimoramento de ideias ou a descoberta de intuições. Seu planejamento é, portanto, bastante flexível, de modo que possibilite a consideração dos mais variados aspectos relativos ao fato estudado (GIL, 2002).

Em relação à abordagem, a pesquisa classifica-se como qualitativa, buscando a interpretação e a análise de fenômenos, concedendo significados através de apreciação das realidades sociais (MAZZOTTI e GEWANDSZNAJDER, 1998). O referido estudo é bibliográfico, pois será baseada em livros, leis e artigos científicos, com o intuito de melhor compreensão do tema.

O projeto dessa pesquisa foi baseado em doutrinas jurídicas, na legislação brasileira e nos dados fornecidos pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), para tomar como marco e fundamentar o devido estudo.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 DA NATUREZA JURÍDICA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DAS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA

O direito de ação é uma faculdade de qualquer indivíduo brasileiro, que visa à necessidade de satisfação do seu direito ou a reação contra o abuso de poder. E tal preceito encontra-se sedimentado no artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal, no qual não se excluirá por meio de lei à apreciação do Poder Judiciário, qualquer ato que tenha como consequência lesão ou ameaça de direito (BRASIL, 1988).

Esse direito é realizado com intuito de provocar o judiciário com objetivo de resolver o conflito de interesses tendo como fator uma pretensão resistida. E assim, de maneira específica o conflito no qual enseja a ação de adjudicação compulsória ocorre entre o promitente comprador e o promitente vendedor.

A doutrina majoritária brasileira entende que a natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória como de caráter pessoal (GONÇALVES, 2017). Definida dessa maneira, pois esse caráter pessoal pertence ao compromissário comprador, ou ao cessionário, sendo demandada contra o titular do domínio do imóvel, fundamentada no contrato de compromisso de compra e venda e que se ausentou quanto a realização da escritura definitiva, sendo necessário o suprimento judicial, mediante sentença constitutiva resultando na mesma eficácia do ato não efetuado (ARCOVERDE, 2004).

A ação de adjudicação compulsória é classificada como ação de conhecimento, pois o promitente comprador ou vendedor busca a resolução da lide, efetivada por meio de sentença, sendo passível de apelação, declarando que a parte vencedora do processo tenha o direito à outorga da escritura definitiva, após o cumprimento total do compromisso de compra e venda.

O Código Civil, nos seus artigos 1.417 e 1.418, evidencia que por meio de promessa de compra e venda, desde que não haja o arrependimento, sendo celebrada por instrumento público ou particular, e registrado em cartório, adquire o comprador o direito real à aquisição do imóvel. E assim o titular desse direito poderá exigir a outorga da escritura definitiva de compra e venda, havendo negativa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel (BRASIL, 2002).

Entretanto, de acordo com a sumula 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda nos cartórios de imóveis. Dessa forma, mesmo não havendo o registro imobiliário, permite-se a realização da adjudicação (SCHREIBER, 2022)

Ademais tal ação é caracterizada por uma sentença constitutiva, “efeito dessa sentença é a alteração da situação jurídica, necessariamente com a criação de uma situação jurídica diferente da existente antes de sua prolação, com todas as consequências advindas dessa alteração” (NEVES, 2017, p. 824), com o objetivo de modificação ou extinção de um estado jurídico preexistente. E assim essa sentença visa, em uma primeira situação, caracterizar a existência de relação entre o promitente vendedor e o promitente comprador vinculados pelo compromisso de compra e venda em que já foi realizado a quitação do imóvel, cumpridos os requisitos estabelecidos por lei, e posteriormente que seja realizada a modificação dessa situação jurídica com a transferência de propriedade ao promitente comprador. Após o trânsito em julgado, ocorrerá a aquisição por transmissão do bem objeto do contrato.

Um dos casos no qual é cabível o instituto jurídico da ação de adjudicação compulsória merece destaque: quando existir alguma situação que impossibilite ao vendedor de realizar a escritura de compra e venda. Nessa linha de pensamento, uma opção para haver a impossibilidade do vendedor em proceder a escritura do bem é a morte. Situação que infelizmente fez parte da realidade de muitos brasileiros no último ano, devido a pandemia da covid-19. E tal fato trouxe agravamento em um fenômeno que no Brasil é comum: o alto índice de imóveis irregulares, necessitando da escritura definitiva e seu registro no cartório competente.

2.2 DEMANDA DO JUDICIÁRIO E A MOROSIDADE DA JUSTIÇA

Devido as complexas relações humanas no século XXI, surgem diversas situações conflituosas e essas demandas acabam sendo levadas ao judiciário, De acordo com o CNJ, no ano de 2021, houve um ingresso de 27,7 milhões de novas ações, tomando como base o mesmo período do ano de 2020, houve um acréscimo de 10,4%, acarretando um aumento no número de processos, tendo como consequência a demora no julgamento das demandas. Assim, o relatório anual de 2021 da ouvidoria do CNJ, mostra que cerca de 79,84% das reclamações que são protocoladas é sobre a morosidade da justiça, evidenciando que um dos gargalos do judiciário é a lentidão para a resolução de litígios.

Tomando como base, essas reclamações são encaminhadas para as respectivas comarcas a fim de averiguar determinadas questões, e o encaminhamento relativo ao ano de 2021 foi considerado 38,25% maior que o mesmo período em 2020, verificando que o problema vem se agravando ao longo do tempo. Analisando os dados disponibilizado pelo CNJ (2021) é possível observar que o principal problema se encontra no juízo de primeiro grau, em tratando-se de processo de conhecimento nas varas estaduais, o tempo médio contato do protocolo da petição inicial até a sentença é de 1 ano e 11 meses, e verificando o tempo médio em todas as instâncias observa-se que chega a durar até 2 anos e 1 mês para a sentença final.

E assim, é evidente que a duração para a resolução de processos judiciais é elevada. O judiciário precisa ser eficiente, não podendo negar que é eficaz, entretanto, quando o Judiciário for eficiente e eficaz será alcançada a "efetividade", que é um conceito complexo e se relaciona, principalmente, com a avaliação acerca de como, de maneira adequada, uma organização cumpre sua missão, alcança seus objetivos previamente estabelecidos e se adapta a novas e constantes mudanças no ambiente (HANNAN e FREEMAN, 1977).

Destarte, como a constituição federal brasileira de 1988 prevê, cabe ao estado fornecer

ao sistema jurisdicional mecanismos efetivos para solucionar as demandas trazidas ao estado-juiz, para que em um período de razoabilidade temporal, e afastando outros interesses outros que não seja o provimento justo, possa realizar a tutela e solucionar a lide, de maneira imparcial e justa. E assim, é baseado nesse entendimento que surge o princípio constitucional da celeridade do processo, da inafastabilidade da atuação jurisdicional e a dignidade da pessoa humana, que resultam no procedimento de desjudicialização, permeado pela atividade resolutiva, para promover a resolução dos casos específicos com o intuito de uma pacificação social, manutenção da ordem pública e segurança jurídica, características essas do estado democrático de direito (PEREIRA, 2002)

Dessa forma, visualizando a deficiência do judiciário quanto a morosidade, o legislativo vêm trazendo medidas para solucionar esse gargalo, a exemplo do divórcio, inventario e usucapião, os quais podem ser realizados pela via extrajudicial. A lei 11.441/07, trouxe a possibilidade que o divórcio e o inventário tramitassem pelo meio administrativo, sendo uma inovação jurídica. No direito português, como anota Jayme Weingartner Neto (2000, p. 17), há o denominado princípio da diversão, que significa “toda tentativa de solucionar um conflito jurídico penal fora do curso normal da Justiça Penal.”, ou seja, aqui está presente o intuito de resolução da lide em momento pré-judicial, possibilidade introduzida pela novidade legislativa.

Além disso, o outro instituto introduzindo pelo legislativo foi a usucapião extrajudicial, a qual tem aspectos semelhantes com a adjudicação compulsória extrajudicial, por envolverem o aspecto de propriedade/posse, e também serem realizados para a regularização de uma situação fática. A usucapião, encontra-se no artigo 1.071 no CPC 2015, sendo regulamento pelo provimento n.65/2017 do CNJ. Tal instituto trouxe mais celeridade para a regularização de imóveis no Brasil, conforme visto, as medidas apontadas na Lei 13.465/2017 reabrem a esperança inicial daqueles que vislumbravam na usucapião extrajudicial uma grande oportunidade de reconhecimento de propriedade fora da esfera judicial, de forma mais célere e econômica (OLIVEIRA, 2018).

Analisando os números sobre o procedimento de inventario, de acordo com a Associação dos Notários e registradores (ANOREG), por meio do “cartório em números” observa-se que no ano de 2022 foram realizados 213.728 inventários extrajudiciais no Brasil, sendo maior que o número feito em 2021, evidenciando um aumento na busca da sociedade para a resolução dessa demanda. Ademais, a população deixou de aguardar 15 anos para a conclusão do inventário judicial, para ser feito em via administrativa em 10 dias. E assim percebe-se a efetiva dessas medidas, por meio da celeridade, sem, contudo, a perda da segurança jurídica.

A demonstração de resultado efetivo da desjudicialização no tabelionato de notas, trazendo a possibilidade de separação, inventário e divórcio sendo realizado pelos cartórios desde o ano de 2007, com o advento da lei 11.441/07, resultou na retirada de mais de 02 (dois) milhões de ações da esfera jurídicas, e conseqüentemente o não ingresso desses processos resultou uma poupança aos cofres públicos que ultrapassa os 5 bilhões de reais, de acordo com o CNJ, por meio de relatório em 2021.

Dessa forma, a adjudicação compulsória extrajudicial, é implementada com o mesmo objetivo dos institutos jurídicos expostos acima, sendo mais um meio de desburocratização das normas sociais, e diminuição da demanda do judiciário.

2.3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória extrajudicial instituto jurídico foi implementada originalmente pela medida provisória 1.085/2022, convertida em lei de número 14.382/2022, modificando a lei de Registros Públicos, com a inserção do artigo 216-B (BRASIL, 2022).

A mudança legislativa tem como intuito a celeridade dessas demandas, pois através da medida administrativa no âmbito dos cartórios o legislador busca em primeira circunstância a diminuição das ações judiciais acerca desse tema, visando à efetivação do fenômeno da desjudicialização. Tal evento pode ser entendido como situações que normalmente dependeria da intervenção jurídica para a sua solução, passando a ser realizados por agentes externos ao poder judiciário (HILL, 2021). Assim, esse fenômeno significa a possibilidade de solução de conflitos de interesse sem a prestação jurisdicional, compreendendo por jurisdição somente a resposta estatal ao caso concreto (RIBEIRO, 2013).

Dessa forma, a mudança de competência dessas demandas para os cartórios extrajudiciais tem como objetivo uma maior celeridade e a redução na busca pelo judiciário. Nessa conjuntura, o fenômeno da desjudicialização pode contribuir para efetiva reforma do Judiciário, liberando o magistrado para se ocupar das questões que efetivamente justifiquem a atuação da autoridade judiciária prolatora das decisões em caráter definitivo (HELENA, 2006).

A atuação dos serventuários extrajudiciais, desenvolvida pelos notários e registradores tem como base legal a lei 8.935/94, nos artigos 6º e 1.295, definindo as funções realizadas pelos mesmos com a finalidade de redigir, formalizar e autenticar, documentos que contenham atos jurídicos extrajudiciais das partes interessadas. Quanto aos serviços de registro, possui a função de garantir aos títulos de interesse privado ou público a publicidade inerente para a oponibilidade *erga omnes* (SOUZA, 2011).

As atividades realizadas pelos notários e registradores emoldam no âmbito da organização técnica e administrativa, assegurando garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia aos atos jurídicos (CHAVES, 2010). Além disso, vale salientar que a natureza das ações notariais e de registro possuem viés público, sendo exercido de maneira privada, por delegação pública. Nesse sentido, é possível observar sua natureza jurídica a partir do art. 236 da Constituição Federal de 1988, o qual destaca, em seu *caput*, que as atividades notariais e de registro possuem natureza pública, porém são exercidas em caráter privado por delegação do Poder Público.

Além das especificidades das práticas realizadas pelas serventias extrajudiciais, existe um viés de capilaridade dos tabelionatos e cartórios, pois no Brasil é maior o número de cartórios em comparação das unidades judiciais nas comarcas do Brasil, ou seja, elas estão presentes em locais onde o poder judiciário inexistente (SILVA, 2016).

Acerca da dificuldade que o poder judiciário brasileiro tem para atender de forma eficiente às demandas judiciais que a sociedade exige, a desjudicialização vem com inovação a essa questão e ao mesmo tempo está se tornando uma realidade no país, pois cada vez mais o legislativo vem criando meios para resolver questões antes de competência exclusiva do judiciário para facultar esses casos também para os cartórios, como forma de aliviar o poder judiciário.

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

Ademais, um ponto importante acerca do instituto é a ausência de consenso multilateral, diferentemente do que ocorre com o divórcio e inventário extrajudicial, pois a adjudicação compulsória só será efetiva se comprovada a falta do consenso da parte contrária, pois havendo a notificação e ambas as partes concordarem com a assinatura, o procedimento perderá seu objeto, devendo ser encerrado e informando as partes para que prossigam com a escrituração normal (CYRINO, 2023).

Como mencionado acima, o método da adjudicação compulsória extrajudicial, traz uma celeridade para a regularização imobiliárias, tornando efetiva para o cidadão o direito fundamento à plena moradia, não só a de fato, mas também a documental, servindo também de

fomento para o mercado imobiliário e da construção civil. (CYRINO, 2023).

2.3.1 Requisitos para adjudicação compulsória extrajudicial

A lei 14.382/2022 define que deverá ser obedecido algumas questões para tornar possível a realização do ato em cartório. O primeiro é o instrumento de promessa de compra e venda, vale ressaltar que poderá também ser mediante a cessão ou sucessão, pontuando que o registro de tal documento não é requisito obrigatório para o deferimento da adjudicação. Corroborando com esse entendimento, o STJ através da súmula 239, dispôs que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”, ou seja, a existência do instrumento, seja ele público ou particular, mesmo sem o devido registro, possibilita a adjudicação (CYRANO, 2023).

Ademais é necessário que haja a prova de inadimplemento, ou seja, que não houve a concretização do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 dias contados da entrega da notificação extrajudicial. Assim, é necessário a notificação do vendedor para a demonstração efetiva que há inadimplemento. (BRASIL, 2022). É preciso pontuar que tal questão ainda depende de uma regulamentação do CNJ e dos Tribunais de justiça de cada região para definir a possibilidade ou não da notificação por hora certa, edital e aviso de recebimento (AR).

Além dos requisitos mencionados acima é necessário também as certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, as quais demonstrem que não existe nenhum litígio acerca do contrato de compra e venda e sobre o imóvel, com intuito de resguardar as partes sobre possíveis casos em que exista demanda judicial em curso. É indispensável o comprovante de liquidação do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) (GOMES, 2023).

E, por fim, para a requisição diante do cartório, é necessário a habilitação de um advogado e a delegação de poderes específicos para a realização do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial. Tal documento é de natureza essencial para a sequência do processo. A existência do advogado servirá de suporte inicial, com o aconselhamento entre as partes e o filtro do caso em questão, além da análise dos documentos. Em se tratando da procuração com poderes específicos, é necessário a qualificação completa das partes e os poderes para atuação no âmbito extrajudicial, mencionando a finalidade principal que é o requerimento da adjudicação compulsória extrajudicial.

Por último, no requerimento deverão ainda ser mencionados as seguintes informações:

a) se o imóvel for urbano, deverão constar todas as inscrições imobiliárias junto ao município; b) se o imóvel for rural, deverão constar todas as informações em relacionadas ao número de identificação de imóvel(NIRF) dentro da base de cadastro de imóveis rurais (Cafir), o certificado de cadastro do imóvel rural (CCIR), o imposto territorial rural (ITR) e, quando o for o caso, o cadastro ambiental rural (CAR); c) se o imóvel for um terreno de marinha, deverão constar todas as informações em relação à certidão de autorização de transferência (CAT) junto à Secretaria de Patrimônio da União(SPU) (CYRINO, 2023).

É necessário pontuar que o projeto de lei inicial exigia a realização da ata notarial, lavrada por tabelião de notas, constando a identificação do imóvel, o nome e qualificação do comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa de compra e venda, o documento comprovando a liquidação do preço acordado e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou de receber o título de propriedade. Entretanto tal dispositivo foi vetado sob o fundamento que determinada exigência poderia tornar o ato mais caro e burocrático, indo contra a ideia principal de desburocratização e celeridade.

Entretanto, sob o argumento que tal ausência poderia causar insegurança jurídica, o veto foi derrubado pelo Congresso Nacional, e assim instituindo a obrigatoriedade da realização da ata notarial, sendo verificado pelo tabelião a autenticidade dos documentos comprobatório dos fatos e depoimentos. É necessária analisar por qual motivo a legislação optou pela presença da ata notarial e não da escritura pública declaratória. A devida escolha dá-se pelo fato de a ata notarial ser um instrumento imparcial, possuindo as impressões verificadas pelo titular do cartório ou seus prepostos, já no caso da escritura declaratória, haveria apenas a vontade da parte na regularização do bem, sem a verificação dos documentos, fatos e depoimentos (CYRANO, 2023).

Nesse sentido, o artigo 216-B, inciso III, da lei 14.382/2022, trouxe a obrigatoriedade do procedimento da lavratura da ata notarial, reforçando sua importância para o sistema processual e notarial. Atualmente, tal documento é um meio de prova muito conhecido e ficou ainda mais difundido com o novo código de processo civil uma vez que a ata notarial, associada ao fenômeno da desjudicialização, acabou por tornar mais efetiva a atividade notarial e registral, embasada na segurança jurídica.

O procedimento da usucapião extrajudicial representa um grande exemplo de como a ata notarial traz segurança jurídica e excluí-la desse procedimento, com o fundamento da desoneração, poderia trazer sérios riscos jurídicos futuros, logo tal demanda deverá passar pelo crivo do tabelião de notas, que ao atestar a sua fé pública, na validade, existência e regularidade dos documentos, dará uma maior segurança jurídica (LOPES, 2023).

Importante mencionar que a ata notarial além de ser um instrumento útil pelo fato da análise prévia da documentação, também é meio para instrumentalizar o pedido junto ao cartório de imóveis, tornando célere tal procedimento. Além disso, traz a possibilidade de atestar por diversos meios a existência do negócio jurídico, a comprovação da quitação e o inadimplemento da obrigação, podendo o tabelião incluir na ata notarial o instrumento particular assinado, o comprovante de transferências bancárias e as notificações realizadas via e-mail ou outro meio de comunicação (SANTANA e JUNIOR, 2023).

Uma vez realizada, a lavratura da ata notarial, será informada, a central notarial de serviços eletrônicos compartilhados (CENSEC) e ao Cadastro único de clientes do notariado (CCN) do E-notariado, sendo consultada também a central de indisponibilidade de bens. Por fim, em se tratando de operação suspeita o cartório de notas deverá notificar ao conselho de controle de atividades financeiras (COAF) sobre determinado procedimento (CYRANO, 2023).

Além disso, vale frisar que, por mais que se busque meios alternativos para a resolução de conflitos, não significando a possibilidade de fechar as portas judiciais, e sim a oportunidade de vias anteriores e subsidiárias ao da negociação, sejam ela arbitragem e mediação, com o objetivo que o judiciário se debruce de questões mais complexas. E assim toda a coletividade é beneficiada com a celeridade da prestação jurisdicional, mediante os princípios constitucionais (WATANABE, 2016)

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do que foi apresentado, constata-se que a adjudicação compulsória extrajudicial representa mais um meio introduzido no ordenamento jurídico brasileiro que visa a desburocratização de procedimentos menos complexos, com o intuito de diminuir a concentração de demandas no judiciário e agilizar a conclusão de tais procedimentos.

Visto que, a nossa carta magna tem como um dos princípios a celeridade processual, a nossa constituição federal por meio do artigo 5º, inciso LXXVIII, define que a todos os cidadãos, seja no âmbito administrativo ou judicial, são assegurados duração razoável do processo e meios que resguardem a celeridade de sua tramitação (BRASIL, 2023). Verificando a realidade na qual o judiciário brasileiro está presente, é possível afirmar a incompatibilidade com o devido princípio, pelo fato na morosidade em resolver as demandas. Como exposto anteriormente, o judiciário tem como tempo médio, contado do momento do protocolo da petição inicial até a sentença em primeira instância, de 1 ano e 11 meses, período considerado não razoável para a resolução dos casos.

E assim, o problema vivenciado pelo judiciário, atrelado com a quantidade de imóveis irregulares no Brasil, evidencia ainda mais o fato de a adjudicação compulsória extrajudicial se apresentar como uma solução para dar celeridade à regularização dos imóveis, sendo encaminhada tal tarefa aos cartórios competentes de suas comarcas. Tendo como exemplo de sucesso, nesse fenômeno da desjudicialização a usucapião extrajudicial, que acelerou a resolução das demandas e trouxe uma diminuição na quantidade de processos protocolados na justiça.

Assim, analisando a adjudicação compulsória, percebeu-se que esse instituto pode ser um grande instrumento para a celeridade na regularização de imóveis no Brasil, entretanto é necessário observar a relevância de regulamentação infralegal, tendo em vista que o ato normativo trouxe uma abertura subjetiva para o registrador de imóveis, pois um dos motivos para a existência da adjudicação compulsória é a recusa, ou seja, o litígio. E assim, diferentemente dos outros institutos levados à desjudicialização, no qual tem como preceito fundamental o consenso, sejam eles, inventário e usucapião. A Lei 14.382/2022 não criou métricas acerca do dissenso ou consenso das partes, sendo no caso da adjudicação compulsória levando em consideração a posição do proprietário vendedor.

Em que pese, seja considerada um acerto a implementação do novo fenômeno jurídico, é necessário o estabelecimento do resultado procedimental, em relação à posição do vendedor, verificando a importância da sua manifestação no processo de adjudicação compulsória extrajudicial, tendo em vista a implicação no direito material. Logo a primeira parte que necessita de regulamentação infralegal é sobre a circunscrição de que se o vendedor, o qual foi citado a se pronunciar concorde com a outorga do direito, o devido procedimento deverá ser finalizado e será transferida a demanda ao tabelionato de notas para que lavre a escritura pública de compra e venda.

Outro ponto a ser analisado é sobre a prova de inadimplemento caracterizada pela não realização do título de transmissão da propriedade plena em 15 dias. Assim, embora haja a previsão de inadimplência, trata-se no descumprimento do acordo final e não em anuência do contrato, dessa forma agindo o proprietário vendedor parece a adjudicação compulsória e deve ser realizada a lavratura da escritura pública. Ademais, é necessário observar algumas questões, como no prazo de 15 dias estipulados na lei, não tiver sido realizado o instrumento devido, e como verificar se depois do determinado lapso temporal, o vendedor foi o responsável pela não conclusão do ato translático? Dessa forma, é fundamental a análise da situação exposta para que seja evitada fraude com a simulação da adjudicação compulsória extrajudicial no intuito de proceder à transmissão da propriedade de maneira transversal, sob a chance de evasão tributária.

Seguindo o entendimento de que é necessária a regulamentação de norma infralegal, é

preciso definir que na possibilidade de o vendedor se recusar ao procedimento, não haverá a viabilidade do registro, pois o fenômeno da desjudicialização nas serventias extrajudiciais é baseado pelo consenso ou na não existência da pretensão assistida, e assim havendo essa situação, deverá as partes serem encaminhadas para o poder judiciário, com intuito de dirimir o litígio.

E por fim, é importante salientar o distanciamento da usucapião extrajudicial da adjudicação compulsória extrajudicial em termos de formação do aspecto da propriedade. Usucapião é a maneira originária de aquisição de propriedade, pois a ligação do usucapiente não provém de nenhuma relação do antecessor, quer dizer que uma propriedade desaparece e a outra surge, porem isso não significa que ela se transmite (DINIZ, 2003). Sendo assim, é possível destacar que no momento que o imóvel é usucapido, existe uma ruptura na regra da continuidade registraria, surgindo uma nova matrícula. Já o fenômeno da adjudicação compulsória trata da aquisição da propriedade de forma derivada, não existindo nesse caso a ruptura na matricula do imóvel, mas tão somente a continuação forçada da transmissão da propriedade.

REFERÊNCIAS

ANOREG, **cartório em números edição 2022**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carto%CC%81rios-em-Nu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf>. Acessado em 15 maio 2023.

ALVES-MAZZOTTI, A. J.; GEWANDSZNAJDER, F. **O método nas ciências naturais e sociais: pesquisa quantitativa e qualitativa**. São Paulo: Pioneira, 1998.

BRASIL. **lei nº14.382/2022**, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o sistema eletrônico dos registros públicos. Diário oficial da união. Brasília. DF.

CHAVES, Luisa Helena Cardoso. **A importância da função dos cartórios na desburocratização e desjudicialização das relações privadas**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 74, abr. 2010. Disponível em: Acesso em 15 maio 2023.

CYRINO, Rodrigo Reis. **A Ata Notarial De Adjudicação Compulsória Extrajudicial E A Prática Nos Cartórios De Notas De Acordo Com A Lei 14.382/2022**. Disponível em: [notariado.org.br/a-ata-notarial-de-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-a-pratica-nos-cartorios-de-notas-de-acordo-com-a-lei-14-382-2022-por-rodrigo-reis-cyrino/#_ftnref1](https://www.notariado.org.br/a-ata-notarial-de-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-a-pratica-nos-cartorios-de-notas-de-acordo-com-a-lei-14-382-2022-por-rodrigo-reis-cyrino/#_ftnref1). Acesso em: 16 maio 2023.

CORREIO BRAZILIENSE. **Metade dos imóveis brasileiros são irregulares**. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml> Acesso em 18 abril 2023.

CREDIE, Ricardo Arcoverde. **Adjudicação compulsória**. 7. Ed. São Paulo. Malheiros, 1997.

DINIZ, Maria Helena. **Posse e Propriedade Posse e Propriedade Posse e Propriedade**. 3ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002

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

GOMES, Maria Clara. **Adjudicação compulsória extrajudicial**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-fev-23/maria-clara-gomes-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial>: Acesso em: 10 junho 2023

HANNAN, M.T. e Freeman, J. **Obstacles to comparative studies**. In: **Goodman, P.S. e Pennings, J.M. (ed). New Perspectives on Organizational Effectiveness**. San Francisco: Jossey Bass, 1977.

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

HILL, Flávia Pereira. **“Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial”**. Revista eletrônica de direito processual. V. 22. Ano 15. janeiro a abril 2021.

JUSTIÇA, Conselho Nacional. **Justiça em número**: Brasília: Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>. Acesso em: 18 novembro 2022

JUSTIÇA, Conselho Nacional. **Relatório anual ouvidoria do CNJ**: Brasília: Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/relatorio-anual-ouvidoria-2021-aprovado.pdf>. Acesso em: 18 novembro 2022.

LOPES, Silmar, **a ata na adjudicação compulsória extrajudicial – venceu a segurança jurídica**. Disponível em: <https://www.anoregpr.org.br/artigo-a-ata-notarial-na-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-venceu-a-seguranca-juridica/>. Acessado em 10 junho 2023.

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

OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião Extrajudicial: Uma Análise Da Sua Efetividade A Partir Da Lei 13.465/2017**. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acessado em 15 maio 2023.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. 1 v.

RIBEIRO, Diógenes V. Hassan, **Judicialização e desjudicialização. Entre a deficiência do**

legislativo e a insuficiência do judiciário. 2013.

SANTANA, Larissa Prado; JUNIOR, João Francisco Massoneto. **Reflexões sobre adjudicação compulsória extrajudicial.** Disponível em: <https://cnbba.org.br/2023/04/05/artigo-reflexoes-sobre-a-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>: Acesso em: 10 junho 2023

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

SILVA, Marcelo Lessa da. **A Usucapião Extrajudicial: A Contradição do Silêncio como Discordância.** *Revista Cidadania e Acesso à Justiça*, ISSN: 2526-026X, Rio de Janeiro, v. 2, n. 2. 2016. Disponível em: Acesso em: 16 maio 2023.

SOUZA, Lígia Arlé Ribeiro de. **A importância das serventias extrajudiciais no processo de desjudicialização.** *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: Acesso em: 15 maio 2023.

WEINGARTNER NETO, Jayme. **O princípio da diversão e o Ministério Público: um viés lusitano.** *Revista Direito e Democracia – Revista de Ciências Jurídicas*, Canoas, v. 2, n. 1, 2000.

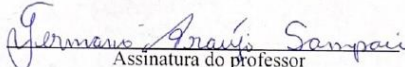
WATANABE, Kazuo. **Acesso à Justiça e sociedade moderna.** GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel (coord.). *Participação e Processo.* São Paulo: Ed. RT, 1988.

APENDICE A

PARECER DE REVISÃO ORTOGRÁFICA E GRAMATICAL

Eu, Germano Araujo Sampaio, professor com formação Pedagógica em Letras: Língua Portuguesa-Licenciatura, pela Instituição de Ensino Superior ESTÁCIO, realizei a revisão ortográfica e gramatical do trabalho intitulado A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL, do aluno Daniel José da Silva Neto e orientador Éverton de Almeida Brito. Declaro este TCC apto à entrega e análise da banca avaliadora de Trabalho de Conclusão de Curso do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão.

Juazeiro do Norte - CE, 22/6/2023.


Assinatura do professor

APENDICE B

TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA ENTREGA DA VERSÃO FINAL DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO (TCC II) DO CURSO DE DIREITO

Eu, EVERTON DE ALMEIDA BRITO, professor(a) titular do **Centro Universitário Dr. Leão Sampaio - UNILEÃO**, orientador(a) do Trabalho do aluno(a) DANIEL JOSE DA SILVA NETO, do Curso de Direito, **AUTORIZO** a **ENTREGA** da versão final do Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) do aluno supracitado, para análise da Banca Avaliadora, uma vez que o mesmo foi por mim acompanhado e orientado, sob o título A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL.

Informo ainda que o mesmo não possui plágio, uma vez que eu mesmo passei em um antiplágio.

Juazeiro do Norte-CE, 25/06/2023

EVERTON DE ALMEIDA BRITO: 65221893304
Assinado de forma digital por
EVERTON DE ALMEIDA
BRITO: 65221893304
Dados: 2023.06.25 17:48:19 -03'00'

APENDICE C

PARECER DE TRADUÇÃO DO RESUMO PARA LÍNGUA INGLESA

Eu, PATRÍCIA KARLA FILGUEIRA BORJA ALMEIDA, professor(a) com formação Pedagógica em Letras: Língua Inglesa-Licenciatura, pela Instituição de Ensino Superior URCA – Universidade Regional do Cariri, realizei a tradução do resumo do trabalho intitulado A LEI 14.382/2022 E SEUS REFLEXOS NA CELERIDADE DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL, do (a) aluno (a) DANIEL JOSE DA SILVA NETO e orientador (a) ÉVERTON DE ALMEIDA BRITO. Declaro que o ABSTRACT inserido neste TCC está apto à entrega e análise da banca avaliadora de Trabalho de Conclusão de Curso do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão.

Juazeiro do Norte, 14/07/2023

Patrícia Karla Filgueira B. Almeida

Assinatura do professor

Patrícia Karla-Filgueira B. Almeida
Professora de Inglês e Espanhol