



A adjudicação compulsória extrajudicial na Lei nº 14.382/2022¹

Compulsory adjudication in registry office and the Law nº 14.382/2022

Recebido: 12/08/2022 | Aceito: 03/09/2022 | Publicado: 17/10/2022

Érica Valquíria Dantas de Morais²


 <https://orcid.org/0000-0001-9807-9623>


 <http://lattes.cnpq.br/9215116192002906>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: moraiserica527@gmail.com

Ana Carolina Borges Oliveira³

 <https://orcid.org/0000-0001-9621-8407>

 <http://lattes.cnpq.br/0054684022872565>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: anacarolinaboliveiral@gmail.com

Resumo

O tema deste artigo é analisar as novidades trazidas pela Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, no que tange à adjudicação compulsória extrajudicial. Investigou-se o seguinte problema: “Quais as inovações legislativas referentes à adjudicação compulsória?” Cogitou-se a seguinte hipótese “é uma medida capaz de propiciar a redução nas demandas judiciais”. O objetivo geral é verificar os impactos para a sociedade decorrentes da adjudicação compulsória extrajudicial. Os objetivos específicos são: quais impactos para a sociedade; quais os benefícios, quais as diferenças com os demais institutos. Este trabalho é importante em uma perspectiva social porque possibilita uma nova ferramenta de exercício de direito dos cidadãos aos serviços dos cartórios extrajudiciais brasileiros.

Palavras-chave: Adjudicação compulsória. Extrajudicial. Inovações.

Abstract

The theme of this article is to analyze the innovations brought by Law nº 14.382, of June 27, 2022, regarding the extrajudicial compulsory adjudication. The following problem was investigated: "What are the legislative innovations concerning the compulsory adjudication?" The following hypothesis was hypothesized "is it a measure capable of propitiating the reduction in judicial demands". The general objective is to verify the impacts to society arising from the extrajudicial compulsory adjudication. The specific objectives are: what are the impacts on society, what are the benefits, what are the differences with other institutes. This work is important from a social

¹ Resumo estendido para IV Congresso Internacional de Políticas Públicas e desenvolvimento social do Centro Universitário Processus (UNIPROCESSUS)

² Graduanda em Direito no Centro Universitário UniProcessus

³ Advogada. Mestre em direito e políticas públicas pelo Centro Universitário de Brasília, UniCEUB. Especialista em Contratos e Responsabilidade Civil pelo Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Brasília – UniCEUB. Professora do Centro Universitário UniProcessus nas disciplinas de Direito Civil I, Direito Civil II, Direito Civil IV, Direito Notarial e Registral e Prática Jurídica.

perspective because it enables a new tool for citizens to exercise their right to the services of Brazilian extrajudicial registry offices.

Keywords: *Compulsory adjudication. Registry's Office. Innovation.*

Introdução

No final do ano de 2020, ano marcado pelo impacto social da pandemia da covid-19, o poder judiciário brasileiro possuía um acervo de 75,4 milhões de ações judiciais pendentes de julgamento final.

A desjudicialização é a alternativa mais viável para eliminar a sobrecarga do Poder Judiciário. Nesse sentido, a Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007, alterou os dispositivos do antigo Código de Processo Civil, para permitir a realização de divórcio consensual, inventário e partilha por meios extrajudiciais. De acordo com dados divulgados na segunda edição do Cartório em Números, foram 787.287 divórcios diretos realizados de janeiro de 2007 a setembro de 2020. O número de inventários foi ainda maior: 1,5 milhão de atos notariais.

Além das vantagens para os cidadãos e desafogamento do Poder Judiciário, a atuação notarial também gerou uma economia de quase R\$ 5 bilhões aos cofres públicos, em 2018. A recém sancionada Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, trouxe mudanças significativas ao sistema e legislação registral, e como consequência um grande avanço no processo de desjudicialização.

Nesse contexto, o artigo apresentado se propõe a responder o seguinte problema: “Quais as inovações legislativas referentes à adjudicação compulsória?” A Lei nº 14.382/2022, incorpora uma nova ferramenta de exercício de direito dos cidadãos aos serviços dos cartórios extrajudiciais brasileiros, potencializando a prestação do serviço público por meio da capilaridade dos delegatários de serviços extrajudiciais, sem que com isso se perca a segurança jurídica desenhada pelo tecido normativo brasileiro.

A adjudicação compulsória extrajudicial, incluída na Lei de Registros Públicos, passa a ser de competência do respectivo Registro de Imóveis. A nova lei sancionada, fruto da conversão da Medida Provisória nº 1085, 2021, permitiu que seja realizada a adjudicação compulsória extrajudicial, contudo, a lei não definiu as diretrizes para que o processo ocorra. O instituto foi criado pela lei e agora carece que seja criado um regimento para o correto funcionamento do mesmo, para criar limites legais à nova modalidade de adjudicação compulsória.

Resultados e Discussões

Além das vantagens para os cidadãos e desafogamento do Poder Judiciário, a atuação notarial também gerou uma economia de quase R\$ 5 bilhões aos cofres públicos, em 2018. A recém sancionada Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, trouxe mudanças significativas ao sistema e legislação registral, e como consequência um grande avanço no processo de desjudicialização.

A adjudicação compulsória extrajudicial, incluída na Lei de Registros Públicos, passa a ser de competência do respectivo Registro de Imóveis. A nova lei sancionada, fruto da conversão da Medida Provisória nº 1085, 2021, permitiu que seja realizada a adjudicação compulsória extrajudicial, contudo, a lei não definiu as diretrizes para que o processo ocorra. O instituto foi criado pela lei e agora carece que seja criado um

regimento para o correto funcionamento do mesmo. Este regimento responsável por criar limites legais à nova modalidade de adjudicação compulsória.

Adjudicação compulsória é por definição uma ação que visa o registro de um imóvel, para o qual não se tem a documentação exigida em lei. O proprietário visa através desta ação obter um documento denominado carta de adjudicação, no qual um juiz determina que o Registro de Imóveis proceda o registro no nome do proprietário.

A ação é comumente proposta por proprietário que possuem apenas um contrato particular ou uma promessa de compra e venda. Ou seja, pode-se recorrer a adjudicação compulsória sempre que houver uma recusa ou impedimento para que seja feito a escritura de compra e venda.

Os requisitos para a adjudicação compulsória estão dispostos pelo Código Civil, nos artigos 1417 e 1418:

Art. 1.417. 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.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Conforme o disposto no Código Civil, pode-se afirmar que, para a adjudicação compulsória, é necessário que exista uma promessa de compra e venda e que não haja a possibilidade de o comprador exercer seu direito de arrependimento. A necessidade da promessa de compra e venda ter sido registrada no Registro de Imóveis foi afastada pela Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça.

A adjudicação compulsória nasce da impossibilidade de se concretizar a escritura de compra e venda. Por sua essência, a adjudicação compulsória não pode ser consensual, ou sob pena de estar registrando uma escritura de compra e venda. Assim, caso a venda ou a transmissão seja consensual e seja feita a adjudicação compulsória, o registro do imóvel estará sendo efetuado por instrumento indevido.

Ao se iniciar o processo de adjudicação compulsória, é enviada uma notificação ao vendedor. Caso o vendedor responda a notificação de maneira positiva, não poderá se dar prosseguimento ao registro pela adjudicação, visto que o instrumento correto neste caso é o de escritura de compra e venda.

Este fato é o primeiro que deve ser devidamente guiado pelas normas do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial. Somente poderá dar seguimento ao processo extrajudicial em casos de resposta de cunho negativo do vendedor. Em caso positivo, a demanda deverá ser encaminhada ao tabelião de notas para que seja efetuada a escritura pública de compra e venda definitiva e assim encerrado o negócio jurídico entre as partes.

Outro ponto que deve ser foco das novas regras a serem instituídas é o que está disposto no art. 216-B inciso II, na Lei nº 6.015, de 1973, inserido pela nova lei. No referido artigo está disposto em seu inciso II, que:

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 disposto nesse artigo abre a opção que a transferência de propriedade seja efetuada entre as partes em consenso por instrumento diverso da escritura de compra e venda. Para isso basta que haja a prova que a transferência de propriedade não foi concluída dentro do prazo máximo de quinze dias.

Contudo, em caso de resposta negativa do vendedor, deve ser garantido a este o direito do contraditório. Ao exercer de maneira fundamentada seu direito ao contraditório o cartório será obrigado a encaminhar a demanda para as vias judiciais por não possuir jurisdição e para assegurar o pleno exercício do direito.

Foram analisadas previamente as situações no caso de resposta afirmativa do vendedor e no caso da resposta negativa do vendedor. A seguir será analisada a situação da ausência de resposta do vendedor.

O art. 111 do Código Civil dispõe que “o silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa”. Segundo Tartuce, “desse modo, por regra, quem cala não consente, eis que, para que seja válida a vontade tácita, devem estar preenchidos os requisitos apontados” (TARTUCE, 2021, p. 225).

Ou seja, a ausência de resposta não deve ser entendida como um consentimento. Exceto nos casos previstos. Neste caso o silêncio implicaria na perda da propriedade, está garantida como um dos grandes direitos constitucionais. Logo, não este não é um caso que o silêncio pode ser visto como anuência.

A ausência de resposta tendo consequência a perda da propriedade e juridicamente aceito no Brasil no caso de usucapião extrajudicial. Contudo, o prazo para legitimar a ação é a anuência de resposta por 10 anos. Prazo bem distinto dos 15 dias disposto na nova Lei.

Segundo Eduardo Calais, se na adjudicação o silêncio ganhar a mesma força, estaria o legislador criando uma nova hipótese de usucapião, sem necessidade de nenhum lapso temporal. Entretanto, para a doutrina brasileira, o silêncio intencional, de quem foi devidamente notificado, traz o consentimento tácito.

Conforme argumentam, a ação extrajudicial deve definir seus limites, com base na legalidade e na interpretação sistêmica. Entende-se que o procedimento deve basear-se na medida cautelar de serviço extrajudicial, na transferência de titularidade em casos claros e documentados de impossibilidade de lavratura de escritura pública.

A primeira hipótese é a morte ou ausência da parte vendedora. Não há dúvida de que, uma vez documentada no processo a morte ou ausência civil da parte vendedora é impossível produzir um documento definitivo. Assim como no caso de pessoas físicas, a liquidação de pessoas jurídicas também deve ser um pré-requisito para a aplicação de decisões extrajudiciais de execução.

Outra hipótese sobre a impossibilidade do aparecimento de um provável vendedor. A hipótese da averbação da localização incerta e desconhecida da parte vendedora pelo cartório de registro de imóveis ou cartório de documentos.

Embora seja semelhante à hipótese do silêncio não se pode ignorar que a notificação pessoal do proprietário, o silêncio a não divulgação porque a parte vendedora está em um lugar incerto e desconhecido, são situações distintas.

Considerações Finais

A fé pública do registrador de imóveis, além de seu dever de zelo decorrente da legalidade e segurança jurídica inerentes à atividade de registro, atestará a não localização do vendedor o que, embora não seja uma ausência política formal, demonstra que não é possível obter a escrituração definitiva do devedor, trazendo a execução extrajudicial como saída rápida e segura.

Conforme inferido no início do texto. O poder judiciário brasileiro necessita de medidas que propiciem uma redução do número de demandas judiciais. O novo instituto criado para permitir a adjudicação compulsória extrajudicial é uma medida capaz de propiciar esta redução. Contudo, como demonstrado, este novo Instituto precisa de diretrizes rígidas que disponham sobre os casos permitidos e proibidos para sua utilização. Quando criada esta regulamentação, o instituto será um importante meio de desjudicialização do processo de adjudicação compulsória e tornará o registro de imóveis muito mais dinâmico e acessível.

Referências

PEREIRA, Eduardo Calais; CORREA, Leandro Augusto Neves; DIPIERI, Rafael Vitelli. Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>> . Acesso em 16 out. de 2022.

TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil: volume único. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2021.