



ISSN: 2595-1661

ARTIGO

Listas de conteúdos disponíveis em [Portal de Periódicos CAPES](#)

Revista JRG de Estudos Acadêmicos

Página da revista:

<https://revistajrg.com/index.php/jrg>

ISSN: 2595-1661

Revista JRG de
Estudos Acadêmicos

A adjudicação compulsória extrajudicial: inovação legislativa, repercussões práticas e impactos na justiça e sociedade

Extrajudicial Compulsory Adjudication: Legislative Innovation, Practical Repercussions, and Impacts on Justice and Society

DOI: 10.55892/jrg.v9i20.3367

ARK: 57118/JRG.v9i20.3367

Recebido: 15/05/2026 | Aceito: 19/05/2026 | Publicado *on-line*: 20/05/2026

Ana Carvalho Dourado de Andrade¹

<https://orcid.org/0009-0001-0185-5890>

<http://lattes.cnpq.br/6663676053448301>

Faculdade CESUP, TO, Brasil

E-mail: anacdouradoa@gmail.com

Thaís Almeida de Aguiar²

<https://orcid.org/0000-0001-7996-2752>

<http://lattes.cnpq.br/0703140693259009>

Faculdade CESUP, TO, Brasil

E-mail: thais.alaguiar@gmail.com



Resumo

O presente estudo analisa a adjudicação compulsória extrajudicial como uma inovação legislativa introduzida pela Lei nº 14.382/2022, que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), promovendo maior agilidade na transferência compulsória de titularidade do imóvel em casos de recusa ou impossibilidade de assinatura da escrituração pelo promitente vendedor, quando cumprida determinadas exigências. O objetivo geral é analisar através de uma revisão de literatura a inovação legislativa, as repercussões práticas e os impactos na justiça e sociedade advindas da adjudicação compulsória extrajudicial. A metodologia adotada consiste em uma revisão de literatura de caráter descritivo e abordagem qualitativa, fundamentada em artigos científicos, livros e legislação vigente. Os resultados indicam que a transferência desse procedimento para a esfera administrativa dos Cartórios de Registro de Imóveis promove a desjudicialização, conferindo maior celeridade na transferência de propriedade imobiliária, sem a necessidade de processo litigioso, devendo ser observados alguns requisitos para que este instrumento seja efetivado. Como conclusão, observa-se que, embora a inovação reforce a segurança jurídica e a eficiência na regularização imobiliária, ela impõe desafios práticos aos cartórios, como a necessidade de adequação estrutural e treinamento de pessoal para garantir a padronização e a legalidade dos atos praticados.

¹ Graduanda em Direito pelo Centro de Ensino Superior de Palmas (CESUP).

² Graduada em Direito. Mestre em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos.



Palavras-chave: Adjudicação Compulsória Extrajudicial. Regularização Imobiliária. Desjudicialização. Segurança Jurídica.

Abstract

This study analyzes extrajudicial compulsory adjudication as a legislative innovation introduced by Law No. 14.382/2022, which amended the Public Registry Law (Law No. 6.015/73), promoting greater agility in the compulsory transfer of property ownership in cases of refusal or impossibility of signing the deed by the promising seller, when certain requirements are met. The general objective is to analyze, through a literature review, the legislative innovation, the practical repercussions, and the impacts on justice and society arising from extrajudicial compulsory adjudication. The methodology adopted consists of a descriptive literature review with a qualitative approach, based on scientific articles, books, and current legislation. The results indicate that transferring this procedure to the administrative sphere of the Land Registry Offices promotes dejudicialization, providing greater speed in the transfer of real estate property without the need for litigation. Certain requirements must be observed for this instrument to be effective. In conclusion, it is observed that, although the innovation reinforces legal certainty and efficiency in real estate regularization, it imposes practical challenges on the registry offices, such as the need for structural adaptation and staff training to ensure the standardization and legality of the acts performed.

Keywords: Extrajudicial Compulsory Adjudication. Real Estate Regularization. Dejudicialization. Legal Certainty.

1. Introdução

No Brasil a concretização do domínio imobiliário ao longo da história do país torna-se frequentemente assunto de debates, especialmente em relação a democratização de acesso à justiça acerca das dificuldades ligadas a morosidade do sistema judicial. Em contrapartida o direito de propriedade e a urgente necessidade de regularização configura-se pilar para a estabilidade econômica e segurança jurídica para toda sociedade.

Nos casos que envolvem contratos de promessa de compra e venda que estejam quitados de maneira integral, que a outra parte se recuse a repassar ou por algum motivo está impedido de assinar a escritura definitiva, sendo assim o adquirente é forçado a recorrer a ação de adjudicação compulsória nestas situações para que seja possível a outorga da escrituração de um bem ou propriedade.

No intuito de desafogar o Poder Judiciário e com a finalidade de superar o acúmulo constante por demandas desta natureza o ordenamento jurídico do país realizou mudanças significativas através da promulgação da Lei nº 14.382/2022, que em seu texto alterou a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), onde em seu artigo 216-B introduziu-se a Adjudicação Compulsória Extrajudicial com a finalidade de desjudicializar a regularização imobiliária, transferindo esta responsabilidade para os Cartórios de Registro de Imóveis.

A proposta central destas alterações, onde as demandas imobiliárias passaram a ser direcionadas da esfera judicial para a administrativa, conferiu-se processos mais ágeis e maior celeridade na resolução de conflitos, maior segurança jurídica nas transações e ainda proporcionou a desburocratização de todo o processo para escrituração definitiva de propriedades e bem, conferindo ainda a utilização da fé pública.



Mas apesar dos avanços notáveis trazidas, esta Lei atual desperta questionamentos acerca sua aplicação prática e teórica. Então é essencial que haja uma análise das inovações e também dos impactos provocados por esta modificação, o que requer uma análise mais minuciosa sobre os efeitos nos serviços dos registradores cartorários, para que sejam observados com rigor os princípios da legalidade e da segurança. Neste contexto este estudo se propõe a aprofundar a análise a respeito dos desafios da sua aplicação prática e da efetividade deste instrumento jurídico.

Este estudo visa através da revisão de literatura falar acerca da adjudicação compulsória extrajudicial como inovação legislativa, trazendo suas repercussões práticas e seus impactos na justiça e sociedade no que tange a regularização de imóveis. Analisando de uma maneira mais profunda não apenas os seus benefícios, mas também as dificuldades enfrentadas pelos cartórios de Registro imobiliário ao assumir esta nova responsabilidade e a segurança judicial assegurada por estas alterações.

Diante do exposto questiona-se: De que forma a adjudicação compulsória extrajudicial, introduzida pela Lei nº 14.382/2022, contribui para a efetivação da segurança jurídica e da celeridade na regularização de imóveis, e quais os principais desafios práticos enfrentados pelos cartórios de registro de imóveis?

Justifica-se a importância de abordar este tema a partir da introdução da adjudicação compulsória extrajudicial pela Lei nº 14.382/2022 pois esta representa uma inovação relevante no sistema jurídico brasileiro, ao transferir para a via administrativa, perante o cartório de registro de imóveis, um procedimento que antes dependia exclusivamente da via judicial. Essa alteração busca atender ao princípio da eficiência, conferindo maior celeridade e desburocratização à regularização imobiliária, além de reforçar a segurança jurídica nas transações de compra e venda.

É indispensável falar deste assunto de maneira mais ampla pois a efetividade dessa inovação não está isenta de tensões. Porque por um lado, a adjudicação compulsória extrajudicial possibilita ao adquirente do imóvel superar a resistência injustificada do vendedor em outorgar a escritura, assegurando o exercício do direito já consolidado no contrato. Por outro, surgem desafios práticos consideráveis: os cartórios de registro de imóveis, que assumem papel central nesse procedimento, enfrentam a necessidade de adequação estrutural, treinamento de pessoal e padronização de procedimentos para garantir segurança e uniformidade na aplicação da norma.

Deste modo diante desta problemática é de fundamental importância aprofundar o conhecimento acerca destas alterações, além deste estudo possuir relevância para a comunidade acadêmica e para toda a sociedade, constitui-se instrumento primordial para fornecer informações sobre o assunto, como meio de conhecer estes métodos que facilitam os processos judiciais, mantendo a garantia do direito de propriedade do imóvel ao cidadão.

Este estudo possui como objetivo geral analisar através de uma revisão de literatura a inovação legislativa, as repercussões práticas e os impactos na justiça e sociedade advindas da adjudicação compulsória extrajudicial. Traz como objetivos descrever o conceito e as condições legais na adjudicação compulsória extrajudicial; analisar os impactos da Lei nº 14.382/2022 nos Cartórios de Registros de Imóveis e listar os benefícios e prejuízos a partir da implementação da adjudicação compulsória extrajudicial.



2. Metodologia

Este trabalho constitui-se de uma revisão de literatura, que de acordo com a definição de Casarin et al (2020) “são estudos que visam fazer uma síntese da literatura ou identificar o estado da arte sobre determinado assunto, bem como conhecer quais as lacunas sobre ele”.

A proposta utilizada é de caráter descritivo, pelo fato de o desenvolvimento desta revisão se dar a partir da análise de documentos já publicados por outros autores nos bancos de dados. A abordagem é de aspecto qualitativo, pois objetiva descrever os benefícios, inovações, desafios e impactos da Adjudicação Compulsória Extrajudicial.

Foi realizada de julho de 2025 a maio de 2026, por meio de consultas a artigos científicos selecionados através da busca nos bancos de dados da Scientific Electronic Library Online (SCIELO), da base de dados de Revistas Jurídicas e periódicos institucionais. Também da análise de livros, Leis, documentos jurídicos e entendimentos doutrinários relevantes para embasar teoricamente esta pesquisa bibliográfica.

Foram considerados como critérios de inclusão e exclusão: (a) Texto completo da publicação disponível e citáveis; (b) procedência nacional; (c) do período de 2015 a 2025, exceto documentos atemporais, como as leis; (d) conteúdo diretamente relacionado ao tema escolhido; (e) idioma português. Sendo então desconsiderados os textos que não contemplaram os critérios a, b, c, d, e, e supracitados.

Por se tratar de um estudo de revisão bibliográfica, não foi preciso submeter este Projeto à avaliação do Comitê de Ética e Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução 196/96 do Ministério da Saúde que estabelece as diretrizes e normas regulamentadora, pois os dados foram coletados a partir de bancos de dados de livre acesso e domínio público.

3. Resultados e Discussão

3.1 Adjudicação Compulsória Judicial

A adjudicação compulsória em conformidade com o estudo de Cunha (2025, p. 6) “é um mecanismo jurídico que visa assegurar ao promitente comprador a efetivação do direito real de aquisição do imóvel, sendo essencial para a proteção dos interesses de quem adquire um bem imóvel”. Neste contexto na visão do autor a adjudicação compulsória judicial configura-se uma modalidade de execução específica, onde a transferência do domínio imobiliário ocorre involuntariamente; sendo este um instrumento pelo qual o juiz concede a titularidade de um imóvel onde o promitente comprador já realizou o pagamento integral e por algum impedimento ou recusa de assinatura do vendedor, não é possível transferir a escritura.

Desta forma a adjudicação compulsória por via judicial torna real o direito de propriedade de um imóvel de forma forçada, onde o comprador está quite com todas as suas obrigações e por algum motivo alheio a transferência não é realizada. Diante desta afirmativa o Decreto Lei nº 58 de 1937 em seu artigo 16, assegura que “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” (Brasil, 1937).

Assim, quando há recusa por parte do vendedor em assinar a escritura, por alguma outra razão, como em casos de morte, localização desconhecida e pessoa jurídica extinta, há intervenção jurídica para efetivar a obtenção do domínio da propriedade. Para garantia da eficácia do negócio jurídico estão legalmente fundamentados nos artigos 1.417 e 1.418



do Código Civil; no Decreto-Lei nº 58/1937; nos artigos 497 e 501 do Código de Processo Civil.

E ainda conforme afirma a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que “o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis”, determinando ainda que este direito não é condicionado ao compromisso de compra e venda registrado no cartório de imóveis, tendo assim o comprador seus direitos garantidos mesmo em negócio jurídico informal ou não registrado (Brasil, 2000).

3.1.1 O Procedimento da Adjudicação Judicial

É primordial destacar que diferente da via extrajudicial que atualmente é realizada pelos cartórios, quando há a judicialização segue-se o rito comum disposto no Código de Processo Civil. Segundo descreve Souza e Ferreira (2025) as etapas deste processo estão descritas a seguir:

(I) petição inicial, cujos requisitos estão dispostos nos arts. 319 a 331 do CPC/2015. Relevante destacar a existência de prazo inerente até a esse primeiro ato: para mera emenda da inicial, o autor dispõe de 15 (quinze) dias úteis; (II) despacho / decisão, que são atos do juiz, regulamentados nos arts. 203 a 205 do CPC/2015. Despachos, por serem atos de mero expediente, não são passíveis de recurso, conforme art. 1.001 do CPC/2015, todavia as decisões interlocutórias, por sua vez, podem ser impugnadas por meio de agravo de instrumento, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, e, caso o relator mantenha a decisão, cabe ainda agravo interno, também no mesmo prazo; (III) citação do réu, etapa regida nos arts. 238 a 259 do CPC/2015, tendo prazo de 45 dias úteis para sua efetivação, contados a partir do protocolo da inicial, conforme inteligência do art. 238, parágrafo único; (IV) audiência de conciliação, prevista no art. 334 do Código supracitado, e sendo designada pelo juízo caso qualquer das partes opte por sua realização. A citação do réu para comparecimento, deve ser realizada com pelo menos 20 dias úteis de antecedência, inteligência do caput do mencionado dispositivo; (V) contestação, a ser apresentada pelo réu no prazo de 15 (quinze) dias úteis, conforme os arts. 335 e seguintes do CPC/2015, contados a partir da audiência (se realizada) ou da última citação válida; (VI) impugnação à contestação, com previsão no art. 350 do CPC/2015, garantindo ao autor prazo de 15 dias, se o réu alegar fato impeditivo, modificativo ou extintivo de seu direito; (VII) produção de provas, disciplinada pelos arts. 369 ao 484 do CPC/2015, que por ter diversas espécies, possui prazos variados para sua produção e contestação; (VIII) saneamento processual, que por ser ato do juiz, não possui prazo fatal e estando o juiz com carga de trabalho elevada, em virtude da sobrecarga do judiciário, a única previsão temporal é que não será rápido; (IX) audiência de instrução e julgamento, com procedimento disposto nos arts. 358 a 368 do CPC/2015. Em virtude do superlotamento da agenda de audiências pelo volume expressivo de demandas judiciais, sua designação costuma ocorrer com grande antecedência, podendo levar meses para ser efetivamente realizada; (X) e, finalmente, sentença, regida pelos arts. 485 a 549 do CPC/2015, que, novamente, sendo ato do juiz, possui prazo meramente informativo para sua prolação e está condicionada à disponibilidade da agenda da unidade judiciária.

Cunha (2025) considera como vantagem desta via em relação a extrajudicial, a segurança jurídica que a mesma proporciona, mesmo quando envolvem casos que exigem processos mais complexos, ficando assim a cargo do juiz a melhor resolução que beneficia o comprador, sendo essencial especialmente em situações que envolva entraves sucessórios onde administrativamente o cartório fique impedido de agir.



3.2 Requisitos para a Adjudicação Compulsória

De acordo com Abdala (2024) para que na prática o pedido judicial seja julgado procedente é necessário o cumprimento de algumas exigências específicas como a existência de um contrato, seja ele um compromisso de compra e venda, promessa de permuta, cessão de direitos, ou seja, um documento que contenha a descrição do imóvel e todas as partes envolvidas no processo. Deve-se também demonstrar que o vendedor foi notificado mantém resistência injustificada ou há impossibilidade de o mesmo assinar a escritura.

Ainda conforme Gois (2023) é preciso que o contrato seja firmado e possua caráter de irretratabilidade e irrevogabilidade, havendo assim a ausência de cláusula de arrependimento. Outro quesito a ser cumprido são as provas de que o comprador possui a quitação integral do valor do imóvel, onde este deve anexar meios que comprovem o pagamento, como por exemplo depósitos bancários, recibos ou outros.

3.3 O direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro

O direito de propriedade constitui-se um dos alicerces do ordenamento jurídico brasileiro, porém os conceitos tradicionais do século XIX não perpetuam com as concepções atuais, pois, antes este configurava um direito ilimitado e absoluto; com as transformações advindas no Brasil, este direito é reconhecido, mas está condicionado à garantia do bem-estar coletivo, então é essencial a compreensão do percurso histórico do conceito de propriedade (Pereira, 2021).

Deste modo, a Constituição Federal de 1988 (CF/88) institui o direito de propriedade no âmbito dos direitos e garantias fundamentais. O Art. 5º, inciso XXII dispõe que “é garantido o direito de propriedade” e o inciso XXIII afirma que “a propriedade atenderá a sua função social”. Outro direito de propriedade também garantido pela CF/88 é o direito de herança (Art. 5º, inciso XXX) (Brasil, 1988).

Arelada ao direito de propriedade está a necessidade de atender sua função social, em outros termos significa que o proprietário possui a obrigação de dar uma destinação ao seu imóvel que beneficie toda a coletividade, não apenas a si mesmo, nestes sentido o direito individual não é extinguido, mas é preciso que este seja alinhado ao bem comum; ao descumprir esta função, resulta em penalidades, que variam de acordo com a natureza da propriedade (Cunha, 2023; Araujo e Miyabara, 2021).

3.4 Instrumentos jurídicos e a importância da regularização imobiliária

É importante mencionar que a regularização imobiliária demanda de instrumentos jurídicos para sua efetivação. A escritura pública constitui-se um instrumento jurídico registrado em cartório que expressa o interesse de transferência da propriedade entre as partes, é utilizada em acordos de compra e venda, permuta de imóveis com valor superior a 30 salários mínimos vigentes no país ou doação. Diferente do contrato particular que dispõe de normas, a escritura é exigida pela legislação para a transmissão legal da titularidade (Ribeiro, 2024).

Um dos meios de aquisição imobiliária é o Usucapião, que consiste no direito de posse prolongada, quando manifestada o interesse do ocupante em se tornar proprietário, com base em determinados requisitos legais. Este instrumento jurídico transforma uma situação de direito em uma situação de direito, para isto precisa ser cumprido algumas exigências, dentre estas, ocupação por um período que varia de 2 a 15 anos a depender da modalidade; não contestação do proprietário legal durante o período requerido e o interessado deve assumir todas as responsabilidades do imóvel (Bettu e Rockemback, 2024).



A adjudicação compulsória extrajudicial constitui-se um procedimento administrativo, dirigido pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, cuja finalidade é a realização da transferência compulsória da propriedade de um imóvel para o promitente comprador, ou cessionário, que tenha quitado de maneira integral o valor do bem e possui um contrato de promessa de compra e venda irrevogável, porém enfrenta a recusa ou impossibilidade do promitente vendedor em outorgar a escritura de forma definitiva (Abdala, 2024; Campos, 2023).

A regularização imobiliária é um processo fundamental para a legalização de imóveis e edificações em áreas urbanas e rurais. A Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, é uma das legislações que regem o processo de regularização imobiliária, estabelecendo normas e diretrizes para a regularização de imóveis em todo o território nacional (Ribeiro Neto et al, 2023).

Neste sentido o principal benefício da regularização é a segurança jurídica, pois sem isto o proprietário detém apenas a posse do imóvel, o que gera vulnerabilidades e impede a proteção contra ação de terceiros, como o antigo dono que esteja registrado legalmente como possuidor; mas com o registro formal é possível evitar litígios judiciais e facilita processo para transmissibilidade futura da propriedade, valorização do imóvel, possibilidade de financiamento bancário para melhorias, além de prevenir conflitos acerca da titularidade. Assim a regularização imobiliária é essencial para a efetivação do direito de propriedade, transformando possuidor em proprietário, permitindo o usufruto e disposição plena do imóvel, sendo este um instrumento de justiça social (Silva e Nascimento, 2025; Pereira, 2025).

3.5 Adjudicação extrajudicial

A adjudicação constitui-se de um termo jurídico originado a partir da palavra "adjudicar" que significa a atribuição através de ação judicial do direito que o cidadão possui de titularidade e usufruto de bens ou propriedades. No cenário jurídico, utiliza-se esta expressão com frequência para fazer a descrição de um ato legal através da transferência de um bem e sua posse de forma compulsória do alienante para o alienado, onde a adjudicação é utilizada para solucionar as pendências ligadas a posse e domínio de uma determinada propriedade (Souza e Ferreira, 2025; Oliveira e Neto, 2023).

A natureza jurídica da adjudicação compulsória constitui-se uma ação pessoal com eficácia real, esta é fundamentada na pretensão de uma obrigação de fazer infungível. Na prática, esse instrumento possibilita que a Justiça interfira no processo e possa suprir declaração de vontade do promitente vendedor, quando mesmo após o pagamento, este se recusa a assinar, efetivando juridicamente o negócio.

No Brasil a demanda progressiva da agilidade nos processos, exige resultados mais rápidos e acessíveis no que condiz as batalhas judiciais relacionadas ao patrimônio e isto evidencia a essencialidade da desjudicialização, principalmente em relação a necessidade de regularizar imóveis. Neste sentido, adjudicação compulsória extrajudicial emerge como alternativa para resolução do entrave à efetivação do direito de propriedade no país (Cunha, 2025).

Diante deste contexto as mudanças trazidas através da Lei nº 14.382/2022 configura-se um avanço, pois as alterações advindas dela preveem que a propriedade do imóvel seja transferida via cartório, não havendo a necessidade de ação judicial, o que proporciona o acesso mais ágil e efetivo a prestação jurisdicional, mas importante



ressaltar que devem ser observados e respeitados os requisitos legais (Lima Júnior e Stakoviak Júnior, 2025).

Em outros termos de acordo com o que descreve Silva (2025, p. 2) o autor afirma que “a adjudicação compulsória extrajudicial é um procedimento que possibilita a transferência da propriedade de um imóvel para o comprador, mesmo sem a anuência do vendedor, para situações que não é possível realizar através de escritura pública”. Assim desde que sejam respeitados os requisitos legais, este procedimento pode ser utilizado como meio de desjudicializar os requerimentos imobiliários, amenizando a carga de trabalho do Judiciário.

É primordial mencionar que a sobrecarga do Judiciário no Brasil acarreta um acúmulo de inúmeros processos, o que acaba por refletir na eficiência e impacta no tempo de resolução dos pedidos, interferindo no andamento das demandas judiciais. Desta forma a implementação de instrumentos que facilitem o acórdão via extrajudicial de problemas ligados aos conflitos imobiliários, desde que o cidadão tenha seu direito de propriedade resguardado (Souza e Ferreira, 2025).

Diante do contexto apresentado por Fernandes (2025, p. 6), o autor descreve em seu estudo que:

A atuação dos cartórios extrajudiciais tem sido essencial para os movimentos de prevenção e desjudicialização de litígios, que hoje constituem uma das metas primordiais do Poder Judiciário brasileiro, diante do quantitativo de demandas que são frequentemente judicializadas, gerando enorme sobrecarga de trabalho, sobretudo para a primeira instância de jurisdição. Ao tratarem de questões como divórcio, separação, inventário, usucapião extrajudicial, mediação, conciliação, entre outras, os cartórios, de certo modo, funcionam como facilitadores do acesso à justiça, solucionando lides de forma mais célere e menos onerosa às partes envolvidas. Em consequência, contribuem para a desobstrução do Poder Judiciário, que, diante disso, reserva sua capacidade de absorção de demandas para os casos em que efetivamente sua atuação é imprescindível, tendo em vista a impossibilidade de resolução pela via extrajudicial (Fernandes, 2025, p. 6).

Ainda de acordo com Andrade (2025) estas serventias extrajudiciais contribuem de maneira significativa para reduzir e desafogar o Poder Judiciário, onde as demandas podem ser resolvidas com segurança e eficiência a partir da alteração da Lei nos cartórios de registros imobiliários. Atualmente por meio de via extrajudicial possibilita-se segundo a autora que sejam retificados os seguintes documentos e registros:

Registro imobiliário ou de registro civil das pessoas naturais, os divórcios, inventários e partilhas, as recuperações dos créditos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária, execução extrajudicial na alienação fiduciária de bens imóveis, recuperação da dívida ativa dos entes federados, e, ainda, a usucapião extrajudicial (Andrade, 2025, p. 6).

Desta forma destaca-se que a desjudicialização proporciona aos cidadãos o acesso facilitado aos serviços realizados pelos cartórios do país, além de otimizar o tempo de resolução dos processos, promove ainda a redução da carga burocrática, neste sentido a adjudicação compulsória foi incorporada no cenário judicial com propósito de melhorar as conciliações relacionadas a posse e domínio de propriedade (Brito e Oliveira, 2025).

Neste sentido Bettu e Rockemback (2024) destacam que adjudicação compulsória extrajudicial se constitui um tema de alta relevância que no cenário do direito imobiliário deve ser mais amplamente difundido, pois configura-se um instrumento legal pelo qual



facilita a transferência compulsória do título da propriedade em situações onde uma das partes por motivos injustificáveis se nega a formalizar o contrato de compra e venda.

Este novo formato de resolução extrajudicial de conflitos, estabelecido por atos normativos administrativos dos Cartórios Brasileiros e consolidado por regulamentação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), promove a transferência da competência para a prática de atos de natureza legal que, anteriormente, eram restritos à esfera judicial. Tais atos passam, assim, a ser cumpridos e formalizados por intermédio da atividade notarial e registral, conforme dispõe o artigo 216-B da Lei nº 14.382: “sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel” (Brasil, 2022).

Mas apesar das vantagens e avanços trazidos por estas alterações, tal inovação levanta indagações acerca do seu impacto e benefícios e como isto pode impactar nas questões jurídicas no cenário do direito imobiliário. Neste contexto Bettu e Rockemback (2024, p. 3312) pontua que “o advogado deverá analisar o caso e ver se é elegível ao procedimento de adjudicação. Terá de fazer as buscas do registro ativo do imóvel para entender a competência do processamento”. Sendo necessário que o profissional conheça acerca das disposições legais das demandas extrajudiciais.

Segundo descreve Meurer (2023) como benefício da desjudicialização do direito imobiliário brasileiro, está a significativa redução de custos para as partes envolvidas no processo, além de reduzir a sobrecarga do Judiciário com conflitos que agora podem ser solucionados por via extrajudicial, pois muitas dessas causas constituem demandas simples que podem ser resolvidas em tempo hábil pelos cartórios, onde na esfera judicial passaram a ser levados apenas os casos mais complexos.

A adjudicação compulsória extrajudicial constitui-se um procedimento administrativo, dirigido pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, cuja finalidade é a realização da transferência compulsória da propriedade de um imóvel para o promitente comprador, ou cessionário, que tenha quitado de maneira integral o valor do bem e possui um contrato de promessa de compra e venda irrevogável, porém enfrenta a recusa ou impossibilidade do promitente vendedor em outorgar a escritura de forma definitiva (Abdala, 2024; Campos, 2023).

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 (Morais e Oliveira, 2022, p. 49).

Neste contexto para que a adjudicação compulsória extrajudicial ocorra é preciso que tenha firmada entre promitente comprador e promitente vendedor uma promessa de compra e venda da propriedade, em situações onde não seja possível o exercício do direito de arrependimento do adquirente. Deste modo a adjudicação compulsória surge a partir do impedimento de concretização da escrituração desta promessa de uma denominada propriedade. Importante ressaltar que nestes casos, de acordo com a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) dispensa a exigência de registro imobiliário (Lima Júnior e Stakoviak Júnior, 2025).



Na adjudicação compulsória extrajudicial não pode haver a consensualidade entre as partes, pois se haver a reciprocidade na compra e venda, o registro do imóvel não pode ser feito através deste instrumento, tornando este ato ilegal. Assim “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” (Morais e Oliveira, 2022, p. 49). Onde nestas situações o correto é a efetuação da escritura pública de compra e venda no Tabelionato de Notas.

Sobre os requisitos necessários constitui-se nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) as condições para a adjudicação compulsória:

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 (Brasil, 2002).

Esta inovação acerca da adjudicação compulsória extrajudicial trazida pela Lei 14.382/2022, especialmente o que dispõe o artigo 216-B, cuja finalidade principal é simplificar e desjudicializar o processo de regularização de imóveis de um meio mais rápido e menos dispendiosa para o adquirente, de modo a agilizar a resolução de conflitos imobiliários, propicia um processo menos burocrático (Silva, 2025; Campos, 2023).

É preciso pontuar que procedimento extrajudicial está subordinada ao cumprimento de requisitos legais específicos, com comprovação da legalidade através da apresentação de documentos ao cartório de registro, dentre as regras estão: existência de um título que pode ser de promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão onde esteja demonstrado o interesse de adquirir o imóvel; que não exista no contrato cláusula de arrependimento, caracterizando sua irretratabilidade; pois a legislação visa garantir a plena aquisição do imóvel, sem a necessidade de sujeição à desistência unilateral das partes (Magalhães, 2024; Bettu e Rockemback, 2024).

As inovações trazidas pela Lei nº 14.382/2022 que modernizou a Lei de Registros Públicos nº 6.015/73; impactou significativamente os serviços realizados nos Cartórios de Registro de Imóveis, onde foram introduzidos novos procedimentos administrativos e redefinido o papel dessas serventias, expandindo a competência destes órgãos, que passaram a realizar a desjudicialização de diversos dilemas imobiliários, processos que anterior a adjudicação compulsória extrajudicial eram enviadas ao Poder Judiciário (Meurer, 2023).

Assim com estas transformações elevou-se a responsabilidade técnica dos cartórios de imóveis, o que possibilita mais rapidez no procedimento destes pedidos. Houve também uma intensa modificação tecnológica e maior operacionalidade interna nos serviços cartorários imobiliários, especialmente com a criação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), plataforma digital oficial que moderniza e unifica os serviços de registros públicos, com segurança dos negócios de imóveis, que permite solicitar certidões de forma eletrônica (Oliveira e Neto, 2023).

Os impactos nos serviços dos cartórios de registros de imóveis repercutem de maneira positiva na agilidade de processos que antes com a alta demanda do Poder Judiciário levavam um tempo consideravelmente maior para sua resolução, com as



mudanças ocasionadas pela Lei nº 14.382/2022, estas pendências são resolvidas mais rapidamente, mas é primordial ressaltar que apesar das inovações proporcionadas na facilitação dos registros imobiliários, trouxe consigo o desafio de capacitar continuamente os registradores para que possam conhecer as novas regras e assim padronizar os registros e garantir a desjudicialização de modo a não comprometer a legalidade e a fé pública dos atos praticados (Campos, 2023).

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 (Morais e Oliveira, 2022, p. 48).

Dentre os benefícios da adjudicação compulsória extrajudicial, além da economia, está a agilidade dos processos, já que os cartórios possibilitam a regularização mais rápida dos imóveis, os quais se encaixam nos critérios da desjudicialização; a questão do tempo mais hábil é bem vantajosa em relação as demandas antes encaminhadas ao Judiciário que levava um tempo muito superior para sua resolução (Neves, 2024).

A segurança jurídica e a desburocratização são essenciais para manter a garantia dos direitos imobiliários do cidadão, pois os cartórios asseguram que os procedimentos sejam feitos dentro dos princípios da legalidade, por este motivo é preciso que os registradores conheçam acerca dos preceitos legais para a resolução destes conflitos via extrajudicial, possibilitando uma solução mais prática e direta (Abdala, 2024; Meurer, 2023).

A adjudicação compulsória é uma ferramenta valiosa e eficiente quando se refere a regularização de imóveis, porém pode trazer alguns prejuízos referente as suas limitações onde a existência de cláusula de arrependimento a impede e em casos de casos de litígio judicial envolvendo o contrato de promessa de compra e venda ou o imóvel não é aplicável; além destes ainda é preciso comprovar a quitação do contrato, o que pode se constituir um impedimento (Ribeiro, 2024).

4. Considerações Finais

Em suma, este artigo evidencia as transformações ocasionadas pela Lei nº 14.382/2022 no âmbito de posse e domínio de propriedade no formato extrajudicial, aplicada em situações onde por alguma razão o promitente comprador não recebe o título definitivo do imóvel. Constitui-se este meio, um instrumento facilitador para a transferência compulsória que é efetivada pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

Nesta conjuntura é importante ressaltar que esta regularização ocorre de forma extrajudicial, sem processo litigioso. Porém é preciso que sejam cumpridas algumas exigências, como um instrumento de promessa de compra e venda, quitação integral comprovada do valor do bem, recusa ou impedimento do vendedor em assinar a escritura definitiva; incluindo outros requisitos.

No cenário jurídico a adjudicação compulsória extrajudicial, trouxe consigo uma inovação legislativa, no intuito de facilitar a transferência de propriedade, o que refletiu na redução da carga de trabalho do judiciário, que possui alta demanda; redirecionando causas que podem ser solucionadas diretamente nos cartórios, tornando o processo mais rápido.

Assim este novo instrumento repercutiu na prática no que condiz a aquisição de imóvel. Impactando também na justiça e sociedade, pois sua agilidade evita que o



promitente comprador enfrente uma batalha judicial prolongada, encurtando os caminhos para efetivação da posse. Além da segurança jurídica formalizada através da Ata Notarial, esta via, garante também maior previsibilidade e que o ritmo da organização documental seja conduzido pelas partes envolvidas, com assistência advocatícia.

Mas é importante mencionar que apesar das vantagens da via extrajudicial, há alguns pontos a serem observados como o pagamento imediato das custas, sem a possibilidade de parcelamento ou gratuidade que podem ser oferecidas pelo instrumento judicial; pode ser impedida também se o promitente vendedor contestar o não recebimento do valor integral do imóvel, o que torna o processo litigioso.

Porém as mudanças advindas com a Lei nº 14.382/2022, representa um avanço para a formalização da titularidade do imóvel, que desburocratiza este processo e ressignifica o papel dos Cartórios de Registro de Imóveis. Então a partir da análise da adjudicação compulsória extrajudicial, este estudo revelou que não se trata apenas de uma mera alteração procedimental, mas representa um divisor de águas na política de desjudicialização do Direito Civil brasileiro.

Referências

ABDALA, K.E. **Adjudicação compulsória extrajudicial: o direito, o processo e o procedimento**. 2024. Disponível em:

<https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/45260>. Acesso em: 17 de out. 2025.

ANDRADE, Liz Rezende de. **[Entrevista concedida à] Revista Registrando o Direito**.

Registrando o Direito. São Paulo, n. 44, p. 4-6, fev. 2025. Bimestral. Disponível em:

<https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/registrando-o-direito/Registrando-o-Direito-044-fab9d6d8f3c1bbdb.pdf>. Acesso em: 10 de nov. 2025.

ARAUJO, M.S.L.; MIYABARA, J.Y.M. A regularização fundiária de conjuntos habitacionais conforme a Lei nº 13.465/2017 e a função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 183-201, 2021. Disponível em:

<https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/742>. Acesso em: 20 de abr. 2026.

BETTU, J.C.S.; ROCKEMBACK, A.C. Aspectos gerais e procedimentais de aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial. **Academia de Direito**, v. 6, p. 3301-3325,

2024. Disponível em: <https://periodicos.unc.br/index.php/acaddir/article/view/5543>. Acesso em: 16 de out. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 de mar. 2026.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Brasília, DF: Presidência da República, [1937]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm. Acesso em: 10 de mar. 2026.



BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 05 de out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 20 de nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239. **O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis**. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2000]. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 15 de mar. 2026.

BRITO, F.S.; OLIVEIRA, J. Adjudicação extrajudicial no brasil: desafios, eficiência e aplicabilidade no sistema jurídico. **Facit Business and Technology Journal**, v. 1, n. 63, 2025. Disponível em: <http://revistas.faculdefacit.edu.br/index.php/JNT/article/view/3529>. Acesso em: 09 de out. 2025.

CAMPOS, B.P. **Desjudicialização: a adjudicação compulsória extrajudicial como um novo instrumento para descomprimir o judiciário**. 2023. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Brasil. Disponível em: <https://repositorioacademico.universidadebrasil.edu.br/server/api/core/bitstreams/560996b3-86d4-4d73-a189-a313267376b7/content>. Acesso em: 12 de nov. 2025.

CASARIN, S.T.; *et al.* Tipos de revisão de literatura: considerações das editoras do Journal of Nursing and Health. **Journal of Nursing and Health**, v. 10, n. 5, 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufpel.edu.br/ojs2/index.php/enfermagem/article/view/19924/11996>. Acesso em: 02 de nov. 2025.

CUNHA, Davison Luís Reis. A função social da propriedade: Função social da propriedade e as limitações ao direito de propriedade. **Direito Contemporâneo: desafios e possibilidades**, p. 47, 2023. Disponível em: <https://ayaeditora.com.br/livros/L313.pdf#page=90>. Acesso em: 14 de abr. 2026.

CUNHA, F.F. Adjudicação compulsória judicial e extrajudicial: uma análise sobre sua eficiência. **Repositório Universitário da Ânima (RUNA)**, 2025. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/items/43f4e1db-a4ed-4258-97ffa4471939c371>. Acesso em: 10 de out. 2025.

FERNANDES, Jomar. [Entrevista concedida à] **Revista Registrando o Direito**. Registrando o Direito. São Paulo, n. 40, p. 4-6, jun. 2025. Bimestral. Disponível em: <https://www.arpensp.org.br/arquivos/publicacoes/registrando-o-direito/Registrando-o-Direito-040-maio-junho-24-ad196f1d7bb2d7ee.pdf>. Acesso em: 13 de nov. 2025.

GOIS, Carlos Eduardo Pinheiro. **Adjudicação compulsória extrajudicial: os aspectos teóricos e jurídicos que fundamentam à necessidade desjudicialização**. Repositório



Institucional do Centro Universitário UNDB, 2023. Disponível em: <http://repositorio.undb.edu.br/jspui/handle/areas/1149>. Acesso em: 02 de maio 2026.

LIMA JÚNIOR, A.S.; STAKOVIK JÚNIOR, P.B.M. Fomento ao acesso à justiça: a importância da adjudicação compulsória extrajudicial e seus impactos na justiça e sociedade. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 11, n. 4, p. 3460-3475, 2025. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/18985>. Acesso em: 04 de nov. 2025.

MAGALHÃES, T.K.A. **Adjudicação compulsória extrajudicial: análise jurídica e implicações práticas**. 2024. Disponível em: <https://repositorio.faresi.edu.br/view/424>. Acesso em: 08 de nov. 2025.

MEURER, I.M. **Adjudicação Compulsória Extrajudicial: impactos da inclusão do artigo 216-b da Lei n. 6.015/73 para a desjudicialização no Brasil**. 2023. Disponível em: <https://repositorio-api.animaeducacao.com.br/server/api/core/bitstreams/ce5d71c9-6b92-4986-9c4b-f4b4bcbf3abe/content>. Acesso em: 16 de out. 2025.

MORAIS, E.V.D.; OLIVEIRA, A.C.B. A adjudicação compulsória extrajudicial na Lei nº 14.382/2022. In: **Anais do Congresso de Políticas Públicas e Desenvolvimento Social**. 2022. p. 47-51. Disponível em: <http://periodicos.processus.com.br/index.php/acppds/article/view/834>. Acesso em: 21 de out. 2025.

NEVES, L.L.R. **Adjudicação compulsória extrajudicial e sua efetividade no ordenamento jurídico brasileiro**. 2024. Disponível em: <https://www.unirio.br/ccjp/arquivos/tcc-lucas-3>. Acesso em: 23 de nov. 2025.

OLIVEIRA, I.C.G.; NETO, A.E.M. ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL: Análise de um novo procedimento do Direito Registral e Notarial. **Revista Eletrônica de Ciências Humanas, Saúde e Tecnologia**, v. 1, n. 23, p. 36-62, 2023. Disponível em: <https://www.revista.fasem.edu.br/index.php/fasem/article/view/293>. Acesso em: 26 de out. 2025.

PEREIRA, G. Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 23, p. e202105, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbeur/a/MQYzY67wVq8HcqtM8xyWfZD/>. Acesso em: 10 de mar. 2026.

PEREIRA, Geycianne dos Santos. **O papel do registro de imóveis na segurança jurídica das transações patrimoniais**. Monografia Jurídica. 31 folhas. 2025. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/9059>. Acesso em: 18 de mar. 2026.

RIBEIRO NETO, A.R.B.; et al. **A regularização Imobiliária e confecção de suas bases**. Repositório Institucional do Conhecimento - RIC-CPS, 2023. Disponível em: <https://ric.cps.sp.gov.br/handle/123456789/14556>. Acesso em: 15 de mar. 2026.



RIBEIRO, G.C.S. A desjudicialização no direito imobiliário brasileiro: análise comparativa entre usucapião e adjudicação compulsória extrajudicial. **Direito UNIFACS-Debate Virtual-Qualis A2 em Direito**, n. 302, 2024. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/9837>. Acesso em: 08 de mar. 2026.

SILVA, D.B. Adjudicação compulsória extrajudicial como forma de desjudicialização de demandas imobiliárias. **Contribuciones a las Ciencias Sociales**, v. 18, n. 3, p. 59, 2025. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10154625>. Acesso em: 20 de nov. 2025.

SILVA, J.R.; NASCIMENTO, M.J.L. Direito imobiliário e regularização de imóveis: a importância do extrajudicial na agilidade do processo e os benefícios jurídicos e econômicos de ter um imóvel regularizado. **Rev Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 11, n. 3, p. 1835-1846, 2025. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/18523>. Acesso em: 12 de mar. 2026.

SOUZA, N.X.M.; FERREIRA, M.G. O direito notarial e registral como ferramenta de desjudicialização da justiça: impactos da adjudicação compulsória extrajudicial. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, 2025; 18: e 082099. Disponível em: <https://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/2099/1661>. Acesso em: 14 de nov. 2025.