



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO

FELIPE EMANUEL SILVA PATRÍCIO

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO SOLUÇÃO PARA
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA
E VENDA NÃO REGISTRADOS**

FORTALEZA, CE

2026

FELIPE EMANUEL SILVA PATRÍCIO

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO SOLUÇÃO PARA
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E
VENDA NÃO REGISTRADOS

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

FORTALEZA, CE

2026

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação Universidade Federal do Ceará Sistema de Bibliotecas
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

P3641a Patrício, Felipe Emanuel Silva.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO SOLUÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADOS / Felipe Emanuel Silva Patrício. – 2026.

44 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2026.

Orientação: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

1. Adjudicação compulsória extrajudicial. 2. Registro imobiliário. 3. Ata notarial. I. Título. CDD 340

FELIPE EMANUEL SILVA PATRICIO

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL COMO SOLUÇÃO PARA
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E
VENDA NÃO REGISTRADOS

Monografia apresentada ao Curso de
Bacharelado em Direito da Universidade
Federal do Ceará, como requisito parcial para a
obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovada em: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior (Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Me. Carlos Roberto Cals de Melo Neto
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Profa. Dra. Débora Barreto Santana de Andrade
Externo

Dedico, com muito amor e carinho, a obra a todos aqueles que estiveram comigo neste percurso de difíceis obstáculos, tornando-se sinônimo de sucesso, como fruto de muito esforço e dedicação.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, expresso minha profunda gratidão a Deus, pela força e sabedoria concedidas ao longo desta jornada.

Agradeço imensamente ao meu chefe e mentor, Mikael Pinheiro de Oliveira, por sua inestimável orientação profissional, pelos ensinamentos compartilhados e pela confiança depositada em meu trabalho. Sua experiência e apoio foram fundamentais para o desenvolvimento deste estudo.

À minha amada companheira, Bianca Virginia Almeida Nogueira, dedico meu mais sincero agradecimento. Seu amor, paciência, compreensão e incentivo constante foram o alicerce que me sustentou nos momentos de desafio, tornando esta conquista ainda mais significativa.

Ao meu pai, Eliodório Patrício Sobrinho, por seu apoio incondicional, por acreditar em meu potencial e por ser uma fonte inesgotável de inspiração e valores. Sua presença e encorajamento foram essenciais para a conclusão deste trabalho.

Por fim, agradeço a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste Trabalho de Conclusão de Curso.

*"A educação é a arma mais poderosa que você
pode usar para mudar o mundo."*

— Nelson Mandela

RESUMO

A adjudicação compulsória extrajudicial, introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 14.382/2022, constitui relevante instrumento de *desjudicialização* e de regularização fundiária, ao permitir a transferência da propriedade imobiliária na esfera administrativa diante da inércia ou recusa do promitente vendedor. Nesse contexto, a presente pesquisa tem como objetivo geral avaliar em que medida a exigência de registro prévio do instrumento de promessa de compra e venda como condição de procedibilidade da adjudicação compulsória extrajudicial configura uma barreira à *desjudicialização* e uma violação ao princípio da isonomia em relação à tutela jurisdicional. Como objetivos específicos, busca-se: (i) analisar os fundamentos dogmáticos da adjudicação compulsória e da promessa de compra e venda, com especial atenção à distinção entre direito pessoal e direito real à aquisição; (ii) examinar a doutrina e a jurisprudência aplicáveis, notadamente a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, bem como a regulamentação do Conselho Nacional de Justiça, a fim de verificar o tratamento conferido à exigência de registro prévio e à eficácia probatória da ata notarial; e (iii) investigar, a partir da análise jurisprudencial, os impactos práticos da exigência do registro prévio sobre a efetividade do instituto e sobre a política pública de regularização fundiária. Metodologicamente, adota-se abordagem qualitativa, realizada mediante pesquisa bibliográfica e jurisprudencial. Os resultados indicam que a exigência de registro prévio, embora tradicionalmente associada à segurança jurídica registral, mostra-se incompatível com a lógica da adjudicação compulsória e com os objetivos da *desjudicialização*, uma vez que o direito à adjudicação decorre da obrigação contratual quitada, e não da constituição formal de direito real à aquisição. Conclui-se que a imposição desse requisito no âmbito extrajudicial compromete a isonomia entre as vias judicial e administrativa, restringe o acesso ao instituto e esvazia sua função social, sendo a ata notarial instrumento apto a suprir, com segurança jurídica, a ausência de registro do contrato preliminar.

Palavras-chave: Adjudicação compulsória extrajudicial; Registro imobiliário; Ata notarial; *Desjudicialização*; Regularização fundiária.

ABSTRACT

The extrajudicial compulsory conveyance, introduced into the Brazilian legal system by Law No. 14,382/2022, constitutes a relevant instrument of *dejudicialization* and land regularization, as it allows for the transfer of real property ownership within the administrative sphere in cases of inertia or refusal by the promissory seller. In this context, the present research has the general objective of assessing to what extent the requirement of prior registration of the promise to purchase and sale agreement as a condition for the admissibility of extrajudicial compulsory conveyance constitutes a barrier to *dejudicialization* and a violation of the principle of equality when compared to judicial protection. As specific objectives, this study seeks to: (i) analyze the doctrinal foundations of compulsory conveyance and of the promise to purchase and sale, with particular attention to the distinction between personal rights and the real right to acquisition; (ii) examine the applicable legal doctrine and case law, especially Precedent No. 239 of the Superior Court of Justice, as well as the regulatory framework issued by the National Council of Justice, in order to assess how the requirement of prior registration and the evidentiary effectiveness of the notarial deed are treated; and (iii) investigate, through jurisprudential analysis, the practical impacts of the prior registration requirement on the effectiveness of the institute and on public land-regularization policy. Methodologically, the research adopts a qualitative approach, based on bibliographic and jurisprudential analysis. The findings indicate that the requirement of prior registration, although traditionally associated with registral legal certainty, proves incompatible with the logic of compulsory conveyance and with the objectives of *dejudicialization*, insofar as the right to compulsory conveyance derives from the fully performed contractual obligation, rather than from the formal constitution of a real right to acquisition. It is therefore concluded that the imposition of such a requirement within the extrajudicial framework undermines equality between judicial and administrative avenues, restricts access to the institute, and weakens its social function, given that the notarial deed constitutes a legally secure instrument capable of adequately replacing the absence of registration of the preliminary contract.

Keywords: Extrajudicial compulsory conveyance; Land registry; Notarial deed; *Dejudicialization*; Land tenure regularization.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS E JURISPRUDENCIAIS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.....	16
2.1 Natureza jurídica da promessa de compra e venda e do direito à adjudicação.....	17
2.2 Registro imobiliário, eficácia do contrato e distinção entre direito pessoal e direito real.....	19
2.3 Evolução jurisprudencial da adjudicação compulsória e a consolidação da Súmula 239 do STJ	21
2.4 Isonomia entre tutela jurisdicional e tutela extrajudicial: fundamentos teóricos ..	23
3. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL, A ATA NOTARIAL E A TENSÃO COM O FORMALISMO REGISTRAL	26
3.1 A Lei nº 14.382/2022 e o artigo 216-B da Lei de Registros Públicos	26
3.2 Requisitos do procedimento extrajudicial e a exigência de registro prévio	28
3.3 A ata notarial como instrumento probatório: fé pública, densidade probatória e comprovação da cadeia contratual.....	30
3.4 Princípio da continuidade registral <i>versus</i> instrumentalidade da regularização fundiária.....	32
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	35
REFERÊNCIAS.....	39

1. INTRODUÇÃO

Ao longo da formação jurídica, torna-se inevitável o contato com a profunda e persistente tensão existente entre a normatividade do sistema registral imobiliário e a realidade social brasileira, especialmente no que diz respeito à aquisição e à titularização da propriedade imobiliária. Embora o registro imobiliário desempenhe papel central na garantia da segurança jurídica, da publicidade e da estabilidade das relações dominiais, sua rigidez formal frequentemente entra em choque com as formas concretas pelas quais grande parte da população acessa e exerce, na prática, a propriedade de seus imóveis.

Nesse contexto, a informalidade dominial revela-se como um fenômeno estrutural do mercado imobiliário brasileiro. Trata-se da situação em que o exercício da posse e a circulação econômica do imóvel não se encontram refletidos no registro imobiliário, permanecendo o bem juridicamente vinculado a titulares que, muitas vezes, já não mantêm qualquer relação fática ou econômica com ele. Essa informalidade manifesta-se, sobretudo, quando inexistem título formal hábil ou registro da transmissão no fôlio real, gerando um descompasso entre a realidade possessória e a realidade jurídica. Como consequência, milhões de imóveis permanecem à margem do sistema registral, tornando seus ocupantes e adquirentes invisíveis para o Estado e excluídos dos benefícios jurídicos, econômicos e sociais decorrentes da propriedade formal, como o acesso ao crédito, a plena circulação do bem e a segurança patrimonial intergeracional.

No núcleo desse cenário encontra-se a ampla difusão dos contratos particulares de promessa de compra e venda não levados a registro, popularmente denominados “contratos de gaveta”. Tais instrumentos, embora plenamente válidos e eficazes no plano obrigacional, isto é, enquanto fonte de direitos e deveres pessoais entre promitente vendedor e promitente comprador, não ingressam no sistema de publicidade registral e, por isso, não produzem efeitos reais perante terceiros. No plano obrigacional, o contrato gera uma obrigação de fazer — consistente na outorga da escritura definitiva após a quitação do preço — e confere ao comprador o direito de exigir o cumprimento dessa prestação. Todavia, a ausência de registro impede a constituição do direito real à aquisição e a oponibilidade erga omnes dessa situação jurídica.

Forma-se, assim, um paradoxo característico do direito imobiliário brasileiro: situações possessórias consolidadas, prolongadas no tempo e socialmente legítimas coexistem com uma precariedade jurídica estrutural. O adquirente, embora tenha quitado integralmente o preço, exercido a posse mansa e pacífica e, não raro, utilizado o imóvel como sua moradia ou

meio de subsistência, permanece juridicamente desprovido da titularidade formal. Essa dissociação entre posse e domínio inviabiliza a plena fruição do direito de propriedade, expõe o adquirente a riscos relevantes — como a alienação do imóvel a terceiros, a constrição por dívidas do vendedor ou entraves sucessórios — e perpetua a exclusão registral de parcelas expressivas da população.

Historicamente, a adjudicação compulsória consolidou-se como o principal instrumento judicial destinado a mitigar esse desequilíbrio. Trata-se da ação por meio da qual o promitente comprador, uma vez comprovado o adimplemento integral do contrato, pode obter judicialmente a substituição da vontade do promitente vendedor inadimplente ou inerte, alcançando a transferência da propriedade mediante sentença que supre a escritura definitiva. Embora a legislação civil condicione a constituição do direito real à aquisição ao prévio registro do compromisso de compra e venda, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sensível às particularidades da realidade fundiária brasileira, construiu entendimento no sentido de que o direito à adjudicação compulsória decorre do contrato quitado e da obrigação assumida, e não da formalização registral prévia, privilegiando a efetividade material do negócio jurídico em detrimento de um formalismo excessivo e socialmente excludente.

Desse modo, o avanço interpretativo consagrado pela Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o direito à adjudicação compulsória decorre diretamente da obrigação de fazer assumida pelo promitente vendedor — consistente na outorga da escritura definitiva após a quitação do preço — e não da constituição formal de um direito real mediante o prévio registro do compromisso de compra e venda. Ao deslocar o eixo da tutela jurídica do plano real para o plano obrigacional, a jurisprudência passou a privilegiar a efetividade material do contrato e a proteção da confiança legítima do adquirente adimplente.

Apesar dessa evolução jurisprudencial, a adjudicação compulsória permaneceu, por largo período, circunscrita à via judicial, sujeitando-se à morosidade estrutural do processo civil, à complexidade procedimental e aos custos diretos e indiretos do litígio. É precisamente nesse ponto que o presente trabalho se insere, acompanhando o movimento contemporâneo de desjudicialização, entendido como a transferência, total ou parcial, da tutela de determinados direitos da esfera jurisdicional para a esfera administrativa ou extrajudicial, sem supressão das garantias fundamentais. Trata-se de uma diretriz político-jurídica orientada à racionalização do sistema de justiça, à redução da litigiosidade desnecessária e à ampliação do acesso à justiça em sua dimensão material, isto é, enquanto obtenção efetiva e tempestiva do bem da vida, e não meramente como acesso formal ao Poder Judiciário.

Esse movimento de desjudicialização vem sendo impulsionado por sucessivas reformas legislativas que reconhecem a aptidão técnica e a fé pública das serventias extrajudiciais para a condução de procedimentos baseados em prova documental robusta e ausência de litígio qualificado. Exemplificam essa tendência o inventário e o divórcio extrajudiciais (Lei nº 11.441/2007), a usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei de Registros Públicos) e, mais recentemente, a adjudicação compulsória extrajudicial.

O marco normativo dessa transformação aperfeiçoa-se com a edição da Lei nº 14.382/2022, que introduziu o artigo 216-B na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), instituindo expressamente a adjudicação compulsória na esfera administrativa. O § 2º do referido dispositivo é categórico ao dispor que o deferimento da adjudicação independe do prévio registro do instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão. Tal previsão representa uma inflexão relevante na lógica tradicional do sistema registral, ao reconhecer que a tutela da propriedade deve atender não apenas à forma, mas sobretudo à substância das relações jurídicas consolidadas no plano fático e econômico.

Essa opção legislativa dialoga diretamente com o princípio da função social da propriedade, consagrado no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal, segundo o qual a propriedade não se legitima apenas pela titularidade formal, mas pelo cumprimento de sua finalidade econômica, social e existencial. Ao permitir a regularização dominial de imóveis cuja posse se encontra consolidada e cuja aquisição foi integralmente adimplida, a adjudicação compulsória extrajudicial promove a integração desses bens ao circuito jurídico formal, conferindo-lhes aptidão para circulação econômica, acesso ao crédito e segurança patrimonial, ao mesmo tempo em que concretiza o direito fundamental à moradia e à propriedade.

Não obstante a clareza do comando legal, a aplicação prática do instituto tem revelado resistências dogmáticas e institucionais relevantes. Parte da prática registral sustenta que a dispensa do registro prévio afrontaria princípios estruturantes do Direito Registral, especialmente o princípio da continuidade, que exige o encadeamento formal e ininterrupto dos registros imobiliários. Essa leitura, contudo, parte de uma compreensão excessivamente formalista do sistema, desconsiderando a distinção entre a exigência de continuidade para o registro do domínio e a possibilidade de dispensar o registro prévio de atos intermediários já exauridos em sua função econômica.

Em sentido oposto — e a afirmação é confirmada à luz da dogmática contemporânea e da própria *ratio legis* do artigo 216-B —, a exigência do registro prévio do contrato preliminar configura, na prática, uma barreira ilegítima ao acesso à desjudicialização, na medida em que inviabiliza a utilização do instituto exatamente nos casos em que ele se

mostra socialmente mais necessário. Situações envolvendo contratos antigos, cadeias de cessões informais, imóveis de baixo valor econômico ou adquirentes hipossuficientes frequentemente apresentam obstáculos materiais, técnicos ou financeiros à realização do registro prévio, de modo que condicionar a adjudicação extrajudicial a essa exigência significaria esvaziar sua função social e reproduzir, na esfera administrativa, os mesmos entraves que a via extrajudicial se propôs a superar.

É a partir dessa tensão estrutural entre formalismo registral e efetividade material do direito que se formula a questão central desta pesquisa: em que medida a exigência do registro prévio do instrumento de promessa de compra e venda configura um obstáculo ilegítimo à efetividade da adjudicação compulsória extrajudicial e compromete a isonomia entre as tutelas judicial e administrativa.

A investigação parte da premissa de que a desjudicialização não pode operar como simples transposição mecânica de exigências formais da via jurisdicional para o âmbito extrajudicial, sob pena de esvaziar sua razão de ser. Assim, questiona-se se a imposição do registro prévio — historicamente relativizada na via judicial — é compatível com os objetivos normativos, sociais e funcionais que orientam a adjudicação compulsória extrajudicial enquanto política pública de regularização fundiária.

Para enfrentar essa problemática, o trabalho estrutura-se em três eixos analíticos principais. O primeiro capítulo dedica-se à análise dos fundamentos dogmáticos e jurisprudenciais da adjudicação compulsória, examinando a natureza jurídica da promessa de compra e venda, a distinção entre direito pessoal e direito real à aquisição, bem como a evolução do entendimento jurisprudencial que culminou na consolidação da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça. O objetivo consiste em estabelecer a base teórica que legitima a pretensão adjudicatória independentemente da formalidade registral, ao menos no âmbito das relações *inter partes*, evidenciando a centralidade da obrigação contratual quitada como fonte do direito material à outorga da escritura.

O segundo capítulo volta-se ao exame do regime jurídico da adjudicação compulsória extrajudicial, instituído pela Lei nº 14.382/2022, com especial atenção ao artigo 216-B da Lei de Registros Públicos. Nesse contexto, destaca-se o papel central da ata notarial, compreendida como instrumento dotado de fé pública por meio do qual o tabelião de notas constata e documenta fatos juridicamente relevantes, tais como a existência do negócio jurídico, a quitação do preço, a cadeia contratual e a inércia ou recusa do promitente vendedor. A ata notarial assume, assim, função probatória qualificada, substituindo a instrução judicial e fornecendo ao registrador os elementos necessários para a formação de um juízo administrativo

de admissibilidade do pedido.

Ainda nesse capítulo, a análise recai sobre a noção de segurança jurídica, não compreendida apenas como rigidez formal ou observância estrita de ritos, mas como previsibilidade, estabilidade e confiabilidade do sistema jurídico na proteção de situações consolidadas e socialmente legítimas. Examina-se, nesse ponto, a tensão existente entre a dispensa do registro prévio — autorizada expressamente pelo § 2º do artigo 216-B — e princípios tradicionais do direito registral, especialmente o princípio da continuidade, avaliando-se se e em que medidas tais princípios comportam releitura funcional compatível com os objetivos da regularização fundiária e da desjudicialização.

Por fim, o trabalho concentra-se na análise crítica da interpretação jurisprudencial e administrativa do novo regime, sustentando que a leitura que dispensa o registro prévio da promessa de compra e venda é a única capaz de assegurar coerência sistêmica entre as vias judicial e extrajudicial. Defende-se que apenas essa interpretação preserva a isonomia material entre as tutelas, evita a criação de barreiras procedimentais indevidas e garante a efetividade da desjudicialização como instrumento de política pública voltado à inclusão registral e à formalização da propriedade imobiliária.

Em síntese, o estudo propõe uma defesa da concepção instrumentalista do Direito, segundo a qual as formas jurídicas devem servir à realização dos direitos materiais, e não operar como entraves autônomos à sua concretização. Busca-se demonstrar que é possível — e juridicamente necessário — conciliar a segurança jurídica com a função social da propriedade, de modo que a adjudicação compulsória extrajudicial cumpra seu papel de simplificar, racionalizar e democratizar o acesso à propriedade formal no Brasil, especialmente para aqueles historicamente excluídos do sistema registral.

2. FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS E JURISPRUDENCIAIS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

A adequada compreensão da adjudicação compulsória extrajudicial, especialmente no que concerne à controvérsia sobre a exigência de registro prévio do contrato de promessa de compra e venda, demanda a reconstrução de seus fundamentos dogmáticos e do percurso jurisprudencial que conformaram o instituto no ordenamento jurídico brasileiro. Antes da análise específica do regime jurídico introduzido pela Lei nº 14.382/2022 (Brasil, 2022), revela-se imprescindível examinar os pressupostos teóricos que sustentam a adjudicação compulsória como instrumento de tutela do promitente comprador adimplente, bem como a posição da promessa de compra e venda no sistema civil.

Com esse propósito, o presente capítulo estabelece as bases dogmáticas e jurisprudenciais necessárias à problematização central do trabalho, fornecendo o suporte teórico para a avaliação crítica da dispensa do registro prévio na adjudicação compulsória extrajudicial. Inicialmente, analisa-se a natureza jurídica da promessa de compra e venda e do direito à adjudicação, a partir da distinção clássica entre efeitos obrigacionais e efeitos reais, avançando-se, em seguida, para o exame do papel do registro imobiliário na conformação da eficácia contratual e na estruturação dos direitos reais sobre imóveis.

Na sequência, reconstrói-se a evolução jurisprudencial da adjudicação compulsória, com destaque para a atuação do Superior Tribunal de Justiça na superação de uma leitura estritamente formalista do sistema registral. Nesse contexto, a Súmula 239 do STJ (Brasil, 2000) é examinada como marco interpretativo fundamental, ao afirmar a autonomia do direito à adjudicação em relação ao registro do compromisso de compra e venda, deslocando o eixo da tutela jurídica da rigidez formal para a efetividade da obrigação contratual quitada.

Por fim, são analisados os fundamentos teóricos da isonomia entre tutela jurisdicional e tutela extrajudicial, sustentando-se que a desjudicialização da adjudicação compulsória não pode importar em restrição material de direitos já reconhecidos na via judicial. Essa abordagem permite afirmar a necessidade de coerência sistêmica entre as diferentes modalidades de tutela do direito à propriedade, preparando o terreno para a discussão crítica sobre os limites e potencialidades da atuação administrativa no âmbito da adjudicação compulsória extrajudicial.

2.1 Natureza jurídica da promessa de compra e venda e do direito à adjudicação

Inicialmente, a definição da natureza jurídica da promessa de compra e venda constitui elemento central para a compreensão do direito à adjudicação compulsória no ordenamento jurídico brasileiro. O debate travado pela doutrina civilista ao longo do século XX evidencia que não se trata de mera discussão conceitual, mas de controvérsia com profundas implicações práticas, sobretudo quanto à extensão da tutela conferida ao promitente comprador diante do inadimplemento do alienante. A oscilação histórica entre a concepção obrigacional e a concepção real do instituto explica, em grande medida, as resistências formais ainda observadas na prática registral (Pires Júnior, 2025).

Sob a ótica clássica do Direito Civil, a promessa de compra e venda sempre foi compreendida como contrato preliminar, gerador de obrigação de fazer consistente na outorga da escritura definitiva (Campos, 2018). Nesse modelo, os efeitos do contrato se restringiam ao plano obrigacional, vinculando exclusivamente as partes contratantes (Ribeiro, 2003). O promitente comprador, ainda que tivesse cumprido integralmente sua prestação, permanecia titular apenas de um direito pessoal, incapaz de ser oposto a terceiros e desprovido de tutela específica eficaz (Serra; Serra, 2016). O inadimplemento do vendedor resolvia-se, via de regra, em perdas e danos, conforme a lógica predominante no Código Civil de 1916 (Silva Júnior, 2014). Nesse sentido:

“(...) aquele contrato atípico de compromisso de compra e venda de imóveis, por não ter seu conteúdo integrado com quaisquer regras abstratas pré-estabelecidas, seguia o modelo geral de contratação previsto no Código Civil de 1916, com considerável espaço à autonomia privada, de modo que a qualquer momento o promitente vendedor poderia desistir de realizar a outorga definitiva do negócio, antes mesmo do promitente comprador realizar o pagamento de todas as suas prestações, obrigando-se, apenas, a devolver as parcelas já pagas e, na pior das hipóteses, realizar o pagamento em dobro de tais parcelas ou do sinal eventualmente pago, ou o pagamento de determinada multa contratual raramente estabelecida. Se o promitente vendedor nada oferecesse, restava ao promitente comprador pleitear perdas e danos em juízo” (Silva Júnior, 2014, p. 24)

A insuficiência desse modelo se tornou evidente com a intensificação das transações imobiliárias parceladas e com a expansão urbana. O risco de alienações sucessivas, ônus reais supervenientes e práticas oportunistas por parte do vendedor revelou a fragilidade da tutela meramente obrigacional. Nesse contexto, o Decreto-Lei nº 58/1937 introduziu relevante inflexão dogmática ao admitir que a promessa de compra e venda, quando registrada, pudesse gerar efeitos de natureza real, posteriormente estendidos pela Lei nº 649/1949 (Silva Júnior, 2014). A partir desse marco, o registro passou a desempenhar papel central na proteção do

promitente comprador.

A doutrina, contudo, não se mostrou uníssona quanto à natureza desse direito. Darcy Bessone de Oliveira Andrade interpretou o direito decorrente do registro da promessa como um direito real de garantia, cuja função principal seria assegurar a execução específica da obrigação de outorga da escritura, impedindo a alienação do bem em prejuízo do comprador (Andrade, 1952). Ele afirma:

“esse novo direito (de garantia) apresenta, é certo, singularidades. Se o penhor, a anticrese e a hipoteca podem garantir qualquer obrigação, inclusive a que não tenha relação com a coisa dada em garantia, ele, diversamente, se destina a garantir unicamente a prestação prometida no contrato preliminar, relativo à própria coisa. A garantia, além disso, se realiza de modo peculiar. Não autoriza a apreensão judicial da coisa, para venda em praça e pagamento preferencial do credor, como ocorre na hipoteca e no penhor; nem legitima a percepção dos respectivos frutos e rendimentos a título de compensação da dívida, como sucede na anticrese. Mas, como em qualquer desses três casos (hipoteca, penhor e anticrese), as alienações e onerações ulteriores da coisa não afetam a garantia, não desguarnecem o crédito garantido” (Andrade, 1952, p. 104)

Nessa perspectiva, o direito real não teria conteúdo dominial próprio, mas caráter instrumental, destinado a preservar o bem no patrimônio do devedor até o adimplemento da obrigação.

Em posição diversa, Orlando Gomes desenvolveu a teoria do direito real de aquisição, sustentando tratar-se de categoria autônoma, dotada de estrutura própria e irredutível aos esquemas tradicionais dos direitos reais de gozo ou de garantia (Gomes, 2007). Para o autor, o registro do compromisso limita o poder de disposição do proprietário, tornando ineficazes alienações posteriores realizadas em afronta ao direito do promitente comprador (Gomes, 2007). O direito real de aquisição, nessa leitura, apresenta dimensão negativa — restrição da liberdade dispositiva — e dimensão positiva — faculdade de exigir a transferência do domínio após o pagamento do preço.

Azevedo Júnior (2025) aprofunda esse entendimento ao valorizar a realidade fática da posse e do domínio econômico. Segundo o autor, o promitente comprador que quitou o preço e exerce posse prolongada já se encontra investido das prerrogativas materiais da propriedade, sendo o registro mecanismo de consolidação dessa situação perante terceiros (Azevedo Júnior, 2005). Tal leitura reforça a ideia de que o direito à adjudicação nasce do cumprimento do contrato e não da formalização registral.

Desse modo, a consolidação da execução específica das obrigações de fazer foi decisiva para a afirmação do direito à adjudicação. Uma vez que a superação da conversão automática em perdas e danos, sob influência da doutrina de Chiovenda, permitiu reconhecer

que a declaração de vontade pode ser suprida por decisão estatal, produzindo o mesmo resultado jurídico do adimplemento voluntário. Nesse contexto, a adjudicação compulsória surge como técnica de realização concreta do conteúdo obrigacional da promessa de compra e venda.

O Código Civil de 2002 (Brasil, 2002) buscou sistematizar essa evolução ao incluir expressamente o direito do promitente comprador no rol dos direitos reais (artigo 1.225, VII), condicionando essa qualificação ao registro do contrato (artigo 1.417). Contudo, a dogmática contemporânea reconhece a coexistência de dois planos distintos de eficácia: obrigacional, quando ausente o registro, e real, quando presente a publicidade registral (Gomes, 2007). Essa distinção é fundamental para compreender a autonomia do direito à adjudicação em relação à constituição formal do direito real.

2.2 Registro imobiliário, eficácia do contrato e distinção entre direito pessoal e direito real

A trajetória jurisprudencial da adjudicação compulsória revela um movimento gradual de superação do formalismo registral excessivo, especialmente no que se refere à exigência do prévio registro do compromisso de compra e venda como condição para o exercício da pretensão adjudicatória (Andrade; Rister, 2025; Brito; Oliveira, 2025). Durante longo período, prevaleceu interpretação estritamente literal do Decreto-Lei nº 58/1937, segundo a qual a adjudicação compulsória seria consequência direta do direito real de aquisição, inexistente na ausência de registro. Tal leitura conduziu à negação sistemática da tutela jurisdicional em situações nas quais o contrato não havia sido levado ao fólio real, ainda que integralmente cumprido pelo adquirente.

Esse entendimento formalista produziu efeitos socialmente gravosos, sobretudo em contextos de aquisição imobiliária popular, marcados pela informalidade contratual e pela assimetria informacional entre vendedor e comprador (Orlandi Neto, 2024). A exigência do registro do contrato preliminar, concebida originariamente como mecanismo de publicidade e segurança jurídica, passou a funcionar como verdadeiro obstáculo ao cumprimento da obrigação principal, permitindo que o promitente vendedor se valesse da própria omissão formal para frustrar o direito do adquirente (Orlandi Neto, 2024). O resultado foi a cristalização de uma tutela insuficiente, incompatível com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

A criação do Superior Tribunal de Justiça, pela Constituição de 1988, inaugurou nova fase interpretativa no Direito Civil brasileiro, marcada pela preocupação com a uniformização da legislação federal e com a racionalização da tutela dos direitos privados. No

âmbito da adjudicação compulsória, o STJ passou a distinguir com maior clareza os planos da validade do contrato, da eficácia obrigacional *inter partes* e da eficácia real *erga omnes*, afastando a confusão conceitual que até então condicionava o exercício da pretensão adjudicatória à constituição formal do direito real (Branco, 2009).

Os precedentes que culminaram na edição da Súmula 239 refletem essa inflexão hermenêutica (Brasil, 2000). No julgamento do REsp 30/DF (Brasil, 1989), relatado pelo Ministro Eduardo Ribeiro, a Corte afirmou de forma categórica que a promessa de compra e venda, ainda que não registrada, gera obrigação de fazer plenamente exigível entre as partes, sendo o registro requisito apenas para a produção de efeitos perante terceiros. O voto condutor destacou que a obrigação de outorgar a escritura decorre do contrato válido e eficaz, não podendo ser neutralizada pela ausência de publicidade registral quando a pretensão se dirige exclusivamente contra o próprio promitente vendedor (Brasil, 1989).

A mesma linha argumentativa foi reafirmada no REsp 9945/SP (Brasil, 1991), relatado pelo Ministro Athos Carneiro, no qual se assentou que o compromisso de compra e venda não registrado autoriza a adjudicação compulsória em demanda proposta contra o alienante originário. O registro imobiliário, segundo o entendimento consolidado, não integra o núcleo da relação obrigacional, mas constitui requisito de oponibilidade a terceiros estranhos ao vínculo contratual. A distinção entre eficácia *inter partes* e eficácia *erga omnes* passou, assim, a orientar de forma consistente a jurisprudência do Tribunal.

A consolidação desse entendimento levou à edição da Súmula 239 do STJ, segundo a qual “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis” (Brasil, 2000). O enunciado sumular não representa ruptura com o sistema registral, mas sim leitura sistemática e funcional da legislação civil, voltada à preservação da força obrigatória dos contratos e à prevenção do enriquecimento sem causa do vendedor inadimplente. Ao dispensar o registro como condição de procedibilidade da ação, a súmula reafirma que o direito à adjudicação nasce do adimplemento contratual, e não da formalidade registral.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, parte da doutrina passou a questionar a subsistência da Súmula 239, em razão da previsão expressa do direito real do promitente comprador nos artigos 1.417 e 1.418 (Branco, 2009). Todavia, a interpretação sistemática adotada pelo STJ e pelo Conselho da Justiça Federal preservou a distinção funcional entre adjudicação fundada em direito pessoal e adjudicação fundada em direito real de aquisição. O Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil consagrou expressamente essa convivência, reafirmando que a exigência de registro incide apenas quando se pretende opor o

direito a terceiros (Aguiar Júnior, 2012).

A jurisprudência posterior, especialmente destacada no REsp 1490802/DF, aprofundou essa compreensão ao reconhecer que a ausência de registro expõe o promitente comprador a riscos relevantes, como a perda do imóvel em favor de terceiro de boa-fé, mas não elimina seu direito de exigir a escritura do vendedor (Brasil, 2018). A Súmula 239, nesse sentido, não esvazia o papel do registro imobiliário, mas impede que formalidades destinadas à segurança do tráfego jurídico sejam instrumentalizadas para legitimar o inadimplemento contratual. Trata-se de solução que equilibra segurança jurídica e efetividade, preservando a coerência interna do sistema civil.

2.3 Evolução jurisprudencial da adjudicação compulsória e a consolidação da Súmula 239 do STJ

A compreensão adequada da adjudicação compulsória exige o enfrentamento direto da distinção clássica entre direito pessoal e direito real, bem como do papel estrutural exercido pelo registro imobiliário no sistema jurídico brasileiro. De modo que, a controvérsia acerca da exigência de registro prévio do compromisso de compra e venda se revela, em essência, uma disputa sobre os efeitos jurídicos atribuídos ao contrato e sobre os limites funcionais da publicidade registral. Nesse cenário, torna-se imprescindível analisar o registro não como requisito de validade do negócio jurídico, mas como elemento de eficácia qualificada, especialmente voltado à tutela de terceiros e à segurança do tráfego imobiliário.

Segundo Kümpel (2021), o sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária adota, por influência romano-germânica, o modelo do título e do modo. A celebração do contrato constitui o título jurídico, enquanto o registro no cartório de imóveis representa o modo de aquisição da propriedade. Essa bipartição, consagrada no artigo 1.245 do Código Civil, impede que a simples manifestação de vontade contratual produza, por si só, efeitos reais. Contudo, tal estrutura não afasta a plena eficácia obrigacional do contrato válido, que gera deveres exigíveis entre as partes independentemente de qualquer formalidade registral.

Nesse contexto, o compromisso de compra e venda ocupa posição dogmaticamente peculiar. Mesmo antes do Código Civil de 2002, a doutrina, como observado anteriormente, já reconhecia que o contrato preliminar, desde que desprovido de cláusula de arrependimento e acompanhado da quitação do preço, produz obrigação definitiva de transferir o domínio. Assim, a promessa não registrada não é juridicamente incompleta; apenas opera em plano distinto daquele assegurado pelo direito real.

Dessa forma, a distinção entre direito pessoal e direito real se revela central para compreender os limites e alcances da adjudicação compulsória. O direito pessoal, por um lado, caracteriza-se pela existência de um vínculo obrigacional entre sujeitos determinados, permitindo ao credor exigir do devedor o cumprimento de uma prestação específica (Diniz, 2007). Já o direito real confere ao titular um poder direto sobre a coisa, oponível *erga omnes*, com prerrogativas como a sequela e a preferência (Gonçalves, 2007). O registro imobiliário atua precisamente como mecanismo de transição entre esses planos, projetando efeitos do contrato para além da esfera intersubjetiva.

Conforme observado, a eficácia obrigacional do compromisso de compra e venda não registrado permite ao promitente comprador exigir do vendedor a outorga da escritura definitiva, inclusive mediante adjudicação compulsória. Essa pretensão se funda na força vinculante do contrato e na vedação ao comportamento contraditório, sendo reforçada pelos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato (Gomes, 2007). Exigir o registro como condição para a tutela jurisdicional entre contratantes equivaleria a transformar o registro em requisito de exigibilidade da obrigação, distorcendo sua função no sistema.

Diversamente, a eficácia real do compromisso depende, necessariamente, do ingresso do título no fôlio real. Somente com o registro o promitente comprador adquire direito real à aquisição, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil, passando a opor sua situação jurídica a terceiros. Essa distinção explica por que a jurisprudência admite a adjudicação compulsória sem registro quando a demanda se dirige contra o promitente vendedor, mas exige a publicidade registral para o exercício da sequela em face de terceiros adquirentes ou credores. Não se trata de contradição normativa, mas de aplicação diferenciada dos efeitos jurídicos conforme o sujeito passivo da pretensão.

Diante disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou esse raciocínio ao afirmar que o registro é indispensável para a proteção do adquirente contra terceiros, mas prescindível para a execução específica da obrigação assumida pelo alienante. A Súmula 239, nesse sentido, não nega a centralidade do registro imobiliário, mas redefine sua função, afastando leituras que o transformariam em obstáculo à realização do direito material.

O papel do registro imobiliário, portanto, deve ser compreendido à luz do princípio da continuidade e da segurança do tráfego jurídico, não como instrumento de exclusão do acesso à tutela (Agra, 2024). Afrânio de Carvalho destaca que a publicidade registral tem por finalidade organizar a confiança coletiva nas transações imobiliárias, e não frustrar direitos já consolidados no plano obrigacional (Carvalho, 1976). Quando utilizada para impedir a adjudicação entre contratantes originários, a exigência de registro prévio desvirtua sua finalidade e subverte a

lógica do sistema.

Essa leitura funcional ganha ainda mais relevo no contexto brasileiro, marcado por ampla informalidade imobiliária. Milhões de contratos de promessa de compra e venda permanecem fora do registro por razões econômicas, burocráticas ou históricas, sem que isso signifique ausência de adimplemento ou de boa-fé. A rigidez excessiva na exigência de registro, nesses casos, produz desigualdade material e reforça a exclusão jurídica, contrariando o princípio da função social da propriedade e os objetivos constitucionais de redução das desigualdades.

A distinção entre direito pessoal e direito real, longe de ser mero exercício classificatório, revela-se instrumento de racionalização da tutela jurídica. Ao reconhecer a eficácia obrigacional plena do compromisso não registrado e reservar ao registro a função de proteção *erga omnes*, o sistema preserva simultaneamente a segurança jurídica e a efetividade dos contratos. Essa arquitetura dogmática fornece o suporte teórico necessário para compreender tanto a consolidação jurisprudencial da adjudicação compulsória quanto sua recente transposição para a via extrajudicial.

2.4 Isonomia entre tutela jurisdicional e tutela extrajudicial: fundamentos teóricos

No contexto contemporâneo do Direito Processual e do Direito Administrativo, a análise da adjudicação compulsória não pode prescindir da reflexão acerca do princípio da isonomia na prestação da tutela jurídica. Conforme exposto anteriormente, a positivação da adjudicação compulsória extrajudicial pelo artigo 216-B da Lei de Registros Públicos impôs ao intérprete o enfrentamento de uma questão sensível: a possibilidade de coexistência de vias procedimentais distintas para a tutela do mesmo direito material sem que disso resulte tratamento desigual ou restrição indevida ao acesso à ordem jurídica justa.

Sob a perspectiva constitucional, a isonomia não se esgota na igualdade formal perante a lei, exigindo, antes, tratamento equivalente para situações substancialmente idênticas. No plano da tutela dos direitos, esse postulado se projeta como vedação à criação de barreiras artificiais ou ônus desproporcionais a depender do canal institucional escolhido pelo titular do direito (Alves, 2018). Sempre que o direito material protegido for o mesmo — como ocorre no direito do promitente comprador à aquisição do domínio após a quitação do preço —, a diversidade procedimental não pode implicar restrições substanciais injustificadas.

A partir dessa premissa, revela-se problemática qualquer interpretação que imponha à via extrajudicial requisitos mais gravosos do que aqueles reconhecidos na via judicial. De

modo que a exigência de registro prévio da promessa de compra e venda, dispensada pela jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça na tutela jurisdicional (Súmula 239), não pode ser artificialmente restabelecida no procedimento administrativo sem comprometer a isonomia material entre os meios de tutela disponíveis. Criar tal assimetria significaria transformar a desjudicialização em um caminho mais restritivo, quando sua razão de ser reside justamente na ampliação do acesso.

Luiz Guilherme Marinoni afirma que o procedimento deve ser moldado em função do direito material a ser tutelado, jamais o inverso (Marinoni, 2008). Quando o ordenamento reconhece que o direito à adjudicação decorre da quitação do contrato e da inadimplência do vendedor, não se mostra legítimo exigir, na via extrajudicial, formalidades que não são consideradas essenciais na via jurisdicional para a obtenção do mesmo resultado prático.

Essa compreensão foi expressamente acolhida pelo legislador ao derrubar o veto presidencial ao § 2º do artigo 216-B da Lei nº 6.015/1973. Ao estabelecer que o deferimento da adjudicação independe do registro prévio da promessa de compra e venda, o texto legal promoveu a harmonização normativa entre tutela judicial e tutela extrajudicial, evitando a criação de regimes jurídicos paralelos e incompatíveis. A opção legislativa revela clara adesão à dogmática consolidada pela Súmula 239 do STJ e à lógica da equivalência funcional entre as formas de tutela.

Cumprir, ademais, que a preservação da isonomia não implica flexibilização irresponsável da segurança jurídica. A atuação do registrador de imóveis é pautada por rigor técnico, submetida à qualificação registral e à fiscalização permanente do Poder Judiciário. Cassettari e Paiva (2023) ressalta que a qualificação registral constitui verdadeiro juízo de legalidade administrativa, apto a impedir o ingresso de títulos incompatíveis com o sistema jurídico. A exigência de ata notarial, por sua vez, confere densidade probatória elevada ao procedimento, compensando a ausência de instrução judicial tradicional.

Sob esse prisma, a tentativa de recriar exigências superadas na esfera judicial acaba por subverter a lógica da delegação estatal às serventias extrajudiciais. Em vez de instrumento de democratização do acesso à regularização fundiária, a adjudicação extrajudicial correria o risco de se converter em mecanismo elitizado, restrito a situações plenamente formalizadas, afastando exatamente os casos que mais demandam solução eficiente: contratos antigos, cadeias de cessões informais e situações de inércia prolongada do vendedor.

Dessa forma, a isonomia entre tutela jurisdicional e tutela extrajudicial deve ser compreendida como equivalência substancial de proteção, e não como identidade absoluta de procedimentos. Resultados jurídicos equivalentes, baseados nos mesmos pressupostos

materiais, devem ser alcançáveis por caminhos distintos, desde que igualmente seguros e controláveis. Qualquer interpretação que imponha restrições adicionais à via administrativa compromete a coerência do sistema, a efetividade da *desjudicialização* e a própria legitimidade da política pública de regularização fundiária.

3. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL, A ATA NOTARIAL E A TENSÃO COM O FORMALISMO REGISTRAL

A introdução da adjudicação compulsória extrajudicial pela Lei nº 14.382/2022, por meio do artigo 216-B da Lei de Registros Públicos, representa uma inflexão relevante na tutela do direito de propriedade imobiliária, especialmente no âmbito da regularização de imóveis vinculados a promessas de compra e venda não registradas. O capítulo analisa o novo regime jurídico do instituto, com foco na dispensa do registro prévio do contrato, examinando os desafios e as implicações decorrentes da tensão entre a lógica da desjudicialização e o formalismo tradicional do sistema registral.

Inicialmente, examinam-se a estrutura e os requisitos do procedimento extrajudicial, destacando-se a exigência de registro prévio como um dos principais entraves à efetividade da adjudicação. Em seguida, analisa-se o papel da ata notarial como instrumento central do procedimento, enfatizando sua fé pública, densidade probatória e função na comprovação da cadeia contratual, bem como seus reflexos sobre a segurança jurídica.

O capítulo também enfrenta o conflito entre o princípio da continuidade registral e a instrumentalidade da regularização fundiária, avaliando se a manutenção da exigência de registro prévio compromete os objetivos sociais da Lei nº 14.382/2022. Por fim, discute-se a possibilidade de elitização do instituto, considerando se a imposição desse requisito restringe o acesso à adjudicação extrajudicial em um contexto marcado pela ampla informalidade dominial no Brasil.

Dessa forma, o capítulo propõe uma análise crítica do novo regime extrajudicial, buscando conciliar os princípios do direito registral com as exigências de efetividade, inclusão e concretização do direito à propriedade no contexto das políticas públicas de regularização fundiária.

3.1 A Lei nº 14.382/2022 e o artigo 216-B da Lei de Registros Públicos

Nas últimas décadas, o sistema de justiça brasileiro passou a revelar, de forma cada vez mais evidente, limites estruturais para a tutela eficaz de direitos patrimoniais, especialmente no campo do direito imobiliário. O excessivo ajuizamento de conflitos de baixa complexidade fática, aliada à morosidade processual e à sobrecarga dos tribunais, produziu um cenário no qual a obtenção da tutela jurisdicional plena deixou de significar, necessariamente, a realização tempestiva do direito material. Esse quadro impulsionou a busca por modelos alternativos de

tutela, capazes de assegurar efetividade, segurança jurídica e racionalidade institucional (Fernandes; Duarte, 2023).

Nesse contexto, o movimento de desjudicialização emerge não como uma negação da jurisdição estatal, mas como uma resposta funcional à sua crise de eficiência. A doutrina contemporânea tem sustentado que o acesso à justiça não se confunde com o acesso exclusivo ao Poder Judiciário, podendo ser concretizado por vias administrativas dotadas de garantias jurídicas adequadas (Bettu; Rockembek, 2024). Trata-se de uma releitura do próprio artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal (1988), à luz do princípio da duração razoável do processo e da eficiência administrativa.

Sob essa perspectiva, a ampliação das atribuições das serventias extrajudiciais se insere em um projeto mais amplo de reorganização da tutela dos direitos privados. A experiência brasileira demonstra que notários e registradores, investidos de fé pública e submetidos a rigoroso regime de controle estatal, possuem capacidade técnica e institucional para atuar na solução de situações jurídicas consolidadas, especialmente quando inexistente litígio substancial entre as partes (Gentil, 2023).

É nesse ambiente teórico e normativo que se insere a adjudicação compulsória extrajudicial, introduzida pela Lei nº 14.382/2022, mediante a criação do artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Brasil, 2022). A inovação legislativa não inaugura o direito material à adjudicação — já consagrado no Código Civil e amplamente desenvolvido pela jurisprudência —, mas promove uma inflexão relevante no plano procedimental, ao permitir que a satisfação do direito à propriedade ocorra fora da estrutura jurisdicional clássica.

Convém destacar que a opção pela via extrajudicial não representa renúncia à tutela jurisdicional, mas faculdade conferida ao titular do direito, que poderá escolher o caminho mais adequado à natureza de sua pretensão. O próprio texto legal preserva expressamente a possibilidade de acesso ao Judiciário, reforçando o caráter complementar — e não excludente — do procedimento administrativo (Brasil, 1973).

Do ponto de vista dogmático, a adjudicação compulsória extrajudicial projeta uma nova racionalidade para a regularização imobiliária, deslocando o eixo da tutela do conflito para a tutela da evidência. Quando demonstrada, de forma robusta, a existência do contrato, a quitação do preço e a ausência de oposição qualificada do promitente vendedor, o Estado passa a reconhecer que a intervenção jurisdicional plena mostra-se desnecessária, podendo a tutela ser prestada por meio de procedimento administrativo qualificado (Tartuce, 2021).

Todavia, a adoção desse novo paradigma não se dá sem fricções conceituais relevantes. A adjudicação compulsória extrajudicial tenciona diretamente categorias

tradicionais do direito registral, sobretudo o formalismo inerente ao sistema do fôlio real e o princípio da continuidade. Ao mesmo tempo, exige a reconstrução do papel da prova no ambiente extrajudicial, atribuindo à ata notarial função central na certificação dos fatos jurídicos relevantes (Moraes; Oliveira, 2022).

Diferentemente do que ocorre na via judicial, em que o magistrado dispõe de ampla liberdade na apreciação da prova e na superação de formalidades em nome da efetividade, o procedimento extrajudicial impõe aos notários e registradores um ônus técnico elevado. Esses agentes passam a atuar como verdadeiros filtros de juridicidade, responsáveis por assegurar que a flexibilização procedimental não resulte em precarização da segurança jurídica (Abdala, 2025).

Dessa forma, a adjudicação compulsória extrajudicial deve ser compreendida como expressão qualificada do processo de desjudicialização imobiliária, cujo êxito depende do equilíbrio entre celeridade, rigor técnico e fidelidade aos princípios estruturantes do direito registral. A análise que se desenvolve neste capítulo parte dessa premissa, examinando criticamente os contornos normativos do artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Brasil, 1973), o papel da ata notarial e os limites impostos pelo formalismo registral à luz da experiência prática recente.

3.2 Requisitos do procedimento extrajudicial e a exigência de registro prévio

A operacionalização da adjudicação compulsória extrajudicial exige o atendimento a um conjunto de requisitos formais e materiais que refletem a opção legislativa por um modelo procedimental rigoroso, ainda que vocacionado à celeridade. O artigo 216-B da Lei de Registros Públicos estrutura o procedimento a partir de pressupostos objetivos destinados a assegurar que a transferência da propriedade ocorra somente quando o direito material se apresente como juridicamente evidente, documentalmente comprovado e desprovido de controvérsia substancial (Brasil, 1973).

Diferentemente da adjudicação judicial, em que o magistrado dispõe de poderes instrutórios amplos e pode suprir deficiências probatórias ao longo do processo, o procedimento extrajudicial funda-se na lógica da prova pré-constituída. Isso implica que o requerimento apresentado ao Registro de Imóveis deve estar acompanhado de documentação suficiente para demonstrar, de forma inequívoca, a existência do contrato de promessa de compra e venda (ou cessão), a quitação integral do preço e a resistência, inércia ou impossibilidade do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva (Abdala, 2025).

Nesse cenário, a exigência de assistência por advogado, prevista expressamente no *caput* do artigo 216-B (Brasil, 1973), cumpre função estruturante. A presença do profissional habilitado não se limita à representação formal do interessado, mas atua como garantia de qualificação jurídica do pedido, de correta instrução documental e de respeito aos limites técnicos do procedimento administrativo, prevenindo sua utilização indevida como sucedâneo de demandas litigiosas (Barros, 2010).

Entre os requisitos mais controvertidos do procedimento, destaca-se a questão do registro prévio do instrumento de promessa de compra e venda. Historicamente, o sistema registral brasileiro associou a eficácia plena da promessa à sua inscrição no fólio real, conferindo-lhe natureza de direito real à aquisição quando atendidos os requisitos legais (Brasil, 2002). Todavia, a realidade social marcada pela informalidade contratual e a consolidação jurisprudencial da Súmula 239 do STJ impuseram uma releitura funcional desse requisito, ao menos no que se refere à exigibilidade da adjudicação entre as partes contratantes (Brasil, 2000).

A incorporação dessa orientação ao procedimento extrajudicial constituiu um dos pontos centrais do debate legislativo que culminou na Lei nº 14.382/2022. O texto final do § 2º do artigo 216-B afastou expressamente a exigência de registro prévio como condição de procedibilidade, ao dispor que “o deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão” (Brasil, 1973, artigo 216-B, § 2º). Essa opção normativa buscou assegurar isonomia entre a tutela jurisdicional e a tutela extrajudicial, evitando que a via administrativa se tornasse mais restritiva do que a judicial.

Não se trata, contudo, de uma dispensa absoluta de controle registral. A eliminação da exigência de registro prévio não implica a irrelevância jurídica do contrato preliminar ou das cessões intermediárias (Agra, 2024). Pelo contrário, o procedimento extrajudicial exige que tais instrumentos sejam apresentados e analisados sob a ótica da legalidade, autenticidade e coerência da cadeia contratual, ainda que não tenham ingressado formalmente no fólio real (Brasil, 2023b).

Nesse ponto, a atuação do Oficial de Registro de Imóveis assume relevo decisivo. Compete-lhe realizar a qualificação registral do pedido, verificando não apenas a regularidade formal dos documentos, mas também a compatibilidade do pleito com os princípios estruturantes do sistema registral, especialmente a especialidade objetiva e subjetiva e a continuidade (Gentil, 2023). Reitera-se, portanto, que a dispensa do registro prévio não afasta a necessidade de demonstração de legitimidade do requerente em relação ao titular tabular do imóvel (Agra, 2024).

Sob essa ótica, a exigência de registro prévio é substituída por um modelo de comprovação documental qualificada, no qual a cadeia de transmissões deve ser demonstrada de forma consistente, ainda que fora do registro. A ata notarial exerce papel fundamental nesse processo, ao condensar, sob fé pública, os elementos probatórios necessários à formação do convencimento administrativo, evitando que o registrador seja compelido a realizar atividade instrutória incompatível com suas atribuições legais (Gentil, 2023).

A resistência à dispensa do registro prévio, observada em parte da prática registral, revela uma tensão latente entre a lógica tradicional do formalismo registral e a racionalidade instrumental da desjudicialização. Enquanto o registro prévio sempre foi concebido como mecanismo de segurança jurídica e publicidade (Gentil, 2023; Agra, 2024), sua exigência indiscriminada no contexto da adjudicação extrajudicial poderia inviabilizar justamente os casos para os quais o instituto foi concebido: contratos quitados, antigos e não registrados, em que a formalização posterior se tornou excessivamente onerosa ou inviável (Abdala, 2025).

Desse modo, a exigência de registro prévio, quando mantida como condição de procedibilidade, tende a produzir um efeito seletivo indesejado, restringindo o acesso ao procedimento extrajudicial àqueles que já se encontram em situação de relativa regularidade formal. Tal resultado contraria a finalidade social da Lei nº 14.382/2022 (Brasil, 2022) e compromete o potencial do instituto como instrumento de regularização fundiária ampla e inclusiva.

Em síntese, os requisitos do procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória refletem uma tentativa de equilíbrio entre segurança jurídica e efetividade. A dispensa do registro prévio não representa uma flexibilização temerária do sistema registral, mas uma adaptação funcional às exigências da realidade social e à jurisprudência consolidada, desde que acompanhada de rigor probatório, qualificação técnica e respeito aos princípios que estruturam o direito imobiliário brasileiro.

3.3 A ata notarial como instrumento probatório: fé pública, densidade probatória e comprovação da cadeia contratual

No contexto da adjudicação compulsória extrajudicial, a ata notarial assume papel central como mecanismo de estruturação probatória do procedimento. Sua exigência não decorre de mero formalismo adicional, mas de uma opção normativa consciente por concentrar, em um único instrumento dotado de fé pública, a verificação e a consolidação dos fatos jurídicos indispensáveis ao reconhecimento administrativo do direito à propriedade.

O artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Brasil, 1973), ao condicionar o processamento do pedido à apresentação da ata notarial, desloca para o tabelionato de notas uma função probatória que, na via judicial, seria desempenhada ao longo da fase instrutória do processo.

Sob a perspectiva dogmática, a ata notarial configura meio de prova típico, previsto expressamente no Código de Processo Civil (Brasil, 2015), cuja finalidade consiste na constatação, pelo tabelião, de fatos que presencie ou que lhe sejam apresentados, conferindo-lhes autenticidade e presunção relativa de veracidade. Essa presunção decorre da fé pública notarial, atributo que legitima o notário como agente delegado do Estado apto a certificar fatos e declarações com elevado grau de confiabilidade jurídica (Gentil, 2023).

No procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória, essa função é significativamente ampliada (Abdala, 2024). Não se trata apenas de documentar a existência de um contrato ou de registrar declarações unilaterais das partes, mas de estruturar um verdadeiro juízo técnico de verificação fática, capaz de demonstrar: (i) a existência e validade do negócio jurídico originário; (ii) a regularidade da cadeia de cessões, quando houver; (iii) a quitação substancial ou integral do preço; e (iv) a recusa, inércia ou impossibilidade do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva (Brasil, 2023b).

Essa ampliação funcional confere à ata notarial elevada densidade probatória. Diferentemente de documentos particulares, cuja força probante depende de valoração posterior pelo julgador, a ata notarial apresenta-se como prova pré-constituída qualificada, apta a embasar diretamente a decisão administrativa do registrador imobiliário.

Nesse sentido, a densidade probatória da ata notarial se revela especialmente relevante na comprovação da quitação do preço, tradicionalmente um dos pontos mais sensíveis nas ações de adjudicação compulsória. Em contratos antigos ou informais, a inexistência de recibos completos ou a fragmentação da prova documental inviabilizariam, em tese, a demonstração do adimplemento. A regulamentação administrativa, contudo, passou a admitir a utilização de meios probatórios indiretos e indiciários, cuja valoração compete ao tabelião no exercício de sua função técnica (Brasil, 2023b).

Nesse cenário, extratos bancários, declarações de imposto de renda, comunicações eletrônicas e a própria ausência de medidas de cobrança por parte do vendedor passam a integrar um conjunto probatório coerente, capaz de sustentar a presunção de quitação à luz da boa-fé objetiva e da função social do contrato (Gentil, 2023). A ata notarial não cria o fato do pagamento, mas certifica que, a partir dos elementos analisados, há robustez suficiente para reconhecê-lo como juridicamente relevante.

Outro aspecto fundamental diz respeito à comprovação da cadeia contratual em hipóteses de cessões sucessivas não registradas. Como já indicado, a adjudicação compulsória extrajudicial frequentemente se destina a situações em que o imóvel foi objeto de múltiplas transmissões informais, conhecidas como “contratos de gaveta”, sem que nenhuma delas tenha ingressado no fôlio real. Nessas hipóteses, a ata notarial desempenha função de encadeamento probatório, ao reunir e ordenar os instrumentos contratuais que demonstram a continuidade material da relação jurídica, ainda que ausente a continuidade formal registral (Carvalho, 1976).

Cumpra-se destacar que essa certificação não equivale à convalidação automática de eventuais vícios jurídicos. O tabelião não exerce função jurisdicional nem substitui o controle de legalidade exercido pelo registrador de imóveis. Sua atuação limita-se à constatação dos fatos e à verificação da coerência documental da cadeia apresentada, permitindo que o oficial registral, posteriormente, exerça a qualificação jurídica do pedido à luz dos princípios registrares aplicáveis (Orlandi Neto, 2024).

A exigência da ata notarial, nesse sentido, reforça — e não fragiliza — a segurança jurídica do procedimento extrajudicial. Ao concentrar a análise probatória em agente dotado de fé pública, o sistema evita decisões arbitrárias, reduz o risco de fraude e assegura tratamento isonômico aos requerentes, independentemente da via eleita para a tutela do direito. Como observa Marinoni (2008), a tutela administrativa de direitos somente é legítima quando estruturada sobre garantias procedimentais equivalentes às da jurisdição, ainda que por meios distintos.

Por fim, a centralidade da ata notarial evidencia uma mudança paradigmática na compreensão da prova no direito imobiliário contemporâneo. O modelo tradicional, excessivamente dependente do registro formal como única fonte de segurança, cede espaço a uma concepção mais funcional, na qual a prova qualificada, a boa-fé e a racionalidade econômica passam a desempenhar papel relevante na concretização do direito à propriedade. Nesse contexto, a ata notarial se consolida como instrumento-chave da desjudicialização, viabilizando a adjudicação compulsória extrajudicial sem ruptura com os fundamentos do sistema registral, mas por meio de sua adaptação às demandas sociais contemporâneas.

3.4 Princípio da continuidade registral *versus* instrumentalidade da regularização fundiária

No cerne das controvérsias suscitadas pela adjudicação compulsória extrajudicial encontra-se o embate entre dois vetores normativos de grande densidade no direito imobiliário brasileiro: de um lado, o princípio da continuidade registral, pilar estruturante da segurança

jurídica do sistema de registros públicos; de outro, a instrumentalidade da regularização fundiária, orientada pela função social da propriedade e pela necessidade de conferir efetividade ao direito material em contextos marcados pela informalidade histórica.

O princípio da continuidade, consagrado nos artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973 (Brasil, 1973), impõe que todo ato de registro tenha como pressuposto lógico a inscrição prévia do título anterior, garantindo uma cadeia ininterrupta de titularidades no fôlio real. Tal exigência não se apresenta como mero formalismo burocrático, conforme se demonstrou nos tópicos anteriores, mas como técnica jurídica destinada a assegurar previsibilidade, confiabilidade e publicidade às mutações dominiais, permitindo que terceiros confiem no conteúdo do registro como retrato fiel da realidade jurídica do imóvel (Carvalho, 1976).

Sob a ótica clássica do direito registral, a continuidade desempenha função essencial de estabilização do tráfico imobiliário. Conforme leciona Carvalho (1976), somente aquele que figura como titular no registro pode validamente transmitir direitos reais sobre o imóvel, sob pena de se romper a lógica de encadeamento subjetivo que sustenta a fé pública registral. Essa racionalidade explica por que, tradicionalmente, contratos de promessa de compra e venda não registrados, bem como cessões sucessivas de direitos, eram vistos como insuficientes para ensejar a mutação registral direta da propriedade.

Entretanto, a aplicação rígida desse princípio revelou-se disfuncional diante da realidade fundiária brasileira. A proliferação de contratos informais, aliada à dificuldade econômica e burocrática de promover registros sucessivos, produziu um cenário em que milhões de imóveis permaneceram à margem da formalidade jurídica, apesar de plenamente inseridos na vida econômica e social de seus possuidores. Nesse contexto, o formalismo registral, ao invés de proteger a segurança jurídica, passou a atuar como obstáculo estrutural à concretização do direito de propriedade (Gentil, 2023).

Desse modo, a instrumentalidade da regularização fundiária emerge justamente como resposta a essa dissonância entre norma e realidade. Inspirada pela constitucionalização do direito civil e pela centralidade da função social da propriedade, essa perspectiva propõe que os instrumentos jurídicos sejam avaliados não apenas por sua coerência interna, mas também por sua capacidade de produzir resultados socialmente adequados e juridicamente justos (Diniz, 2007). A regularização fundiária deixa de ser compreendida como exceção tolerada e passa a ser vista como política pública estruturante.

Nesse cenário, a adjudicação compulsória extrajudicial representa tentativa legislativa de compatibilizar esses dois vetores. Ao dispensar o registro prévio do contrato de promessa de compra e venda como condição de procedibilidade (artigo 216-B, § 2º, LRP), o

legislador reconheceu que a exigência irrestrita da continuidade formal inviabilizaria o próprio objetivo do instituto, qual seja, permitir a regularização célere de situações consolidadas no plano fático e obrigacional (Brasil, 1973).

Essa dispensa, contudo, não implica a supressão do princípio da continuidade, mas sua ressignificação funcional. O sistema passa a admitir uma forma de “continuidade justificada”, na qual a ausência de registros intermediários é tolerada desde que a cadeia contratual esteja documentalmente comprovada e seja submetida à análise rigorosa do tabelião e do registrador.

O Provimento CNJ nº 150/2023 (Brasil, 2023b) explicita essa lógica ao exigir a apresentação de todos os instrumentos contratuais que compõem a cadeia de cessões, ainda que não registrados, permitindo ao oficial de registro aferir se houve efetiva transmissão dos direitos e se o requerente detém legitimidade para pleitear a adjudicação. O registro final em nome do cessionário último não inaugura uma cadeia fictícia, mas reconhece juridicamente uma cadeia material preexistente, cuja formalização foi postergada por razões alheias à fraude ou à má-fé (Brasil, 2023b).

Essa solução normativa preserva a segurança jurídica ao mesmo tempo em que evita a exigência de registros retroativos múltiplos, os quais, além de economicamente onerosos, pouco agregariam em termos de proteção a terceiros, sobretudo quando os contratos intermediários já exauriram seus efeitos econômicos. Conforme observa Orlandi Neto (2024), o registro não deve ser transformado em fim em si mesmo, mas permanecer como instrumento a serviço da realidade jurídica que se pretende tutelar.

Ainda assim, limites claros subsistem. A instrumentalidade da regularização fundiária não autoriza o rompimento arbitrário da continuidade quando inexistente prova suficiente da cadeia contratual ou quando o titular tabular não integrou, direta ou indiretamente, a relação jurídica apresentada. Nesses casos, a via adequada permanece sendo a usucapião, por se tratar de modo originário de aquisição da propriedade, apto a sanar vícios e lacunas insuperáveis no histórico dominial (Diniz, 2007).

Desse modo, o conflito entre continuidade registral e instrumentalidade da regularização fundiária não deve ser compreendido como antagonismo insolúvel, mas como tensão produtiva que exige soluções calibradas. A adjudicação compulsória extrajudicial, ao admitir a flexibilização controlada da continuidade, demonstra que é possível compatibilizar segurança jurídica e efetividade social, desde que o sistema preserve filtros probatórios rigorosos e respeite os limites estruturais do direito registral (Abdala, 2024).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa investigou em que medida a exigência de registro prévio da promessa de compra e venda, no artigo 216-B da Lei nº 6.015/1973, constitui obstáculo ilegítimo à adjudicação compulsória extrajudicial e viola a isonomia em relação à tutela jurisdicional. O objetivo central foi avaliar se esse requisito compromete a efetividade da desjudicialização promovida pela Lei nº 14.382/2022.

Diante disso, a análise demonstrou que o direito à adjudicação decorre da execução específica da obrigação contratual quitada, e não da constituição prévia de direito real, entendimento consolidado pela Súmula 239 do STJ. Constatou-se que o regime extrajudicial incorporou essa racionalidade, prevendo a dispensa do registro prévio como elemento estrutural do instituto, cabendo à ata notarial, dotada de fé pública, assegurar a prova do negócio, da quitação e da cadeia contratual.

No segundo capítulo, ao examinar o regime jurídico da adjudicação compulsória extrajudicial instituído pela Lei nº 14.382/2022 (Brasil, 2022), foi possível constatar que o legislador buscou, de forma deliberada, transpor para a esfera administrativa a racionalidade já consolidada na via judicial. A análise do artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Brasil, 1973), especialmente de seu § 2º, revelou que a dispensa do registro prévio não constitui uma exceção casual ou uma concessão pontual, mas um elemento estrutural do novo modelo de desjudicialização. Nesse contexto, a ata notarial assume papel central como instrumento de prova dotado de fé pública, capaz de conferir densidade probatória suficiente à comprovação do negócio jurídico, da quitação do preço e da cadeia contratual, inclusive em situações envolvendo sucessivas cessões não registradas.

A investigação demonstrou que a ata notarial não se presta a fragilizar a segurança jurídica, como sustentam as leituras mais conservadoras, mas, ao contrário, atua como mecanismo de segurança jurídica preventiva, compensando a ausência de registro prévio mediante a atuação técnica e imparcial do tabelião de notas. Ao materializar fatos, documentos e circunstâncias relevantes, a ata notarial fornece ao oficial de registro os elementos necessários para a qualificação registral substancial, permitindo a superação de falhas formais que, se mantidas, perpetuariam a informalidade dominial. A função da ata, nesse sentido, revela-se plenamente compatível com a instrumentalidade da regularização fundiária e com a função social da propriedade.

À luz desses resultados, a avaliação crítica da exigência de registro prévio permite concluir que sua imposição, no âmbito da adjudicação compulsória extrajudicial, configura

verdadeira barreira ilegítima à desjudicialização e compromete o princípio da isonomia entre a tutela jurisdicional e a tutela administrativa. Enquanto a via judicial admite, há décadas, a adjudicação sem registro prévio, a manutenção desse requisito na esfera extrajudicial cria uma diferenciação material injustificada, transformando a desjudicialização em um mecanismo restritivo e seletivo, acessível apenas àqueles que já lograram superar os entraves formais do sistema registral.

Os impactos práticos dessa interpretação restritiva sobre a regularização fundiária são expressivos. A exigência do registro prévio inviabiliza o uso do instituto justamente nos casos mais frequentes e socialmente relevantes: contratos antigos, cadeias sucessivas de cessões, situações em que o promitente vendedor não mais existe juridicamente ou se encontra em local incerto, e contextos em que o custo do registro prévio se revela economicamente inviável. Ao empurrar esses casos de volta para o Judiciário ou para a usucapião extrajudicial, a interpretação formalista esvazia a finalidade da Lei nº 14.382/2022 (Brasil, 2022) e perpetua a informalidade dominial que o instituto pretende combater.

Nesse sentido, a pesquisa evidenciou que o formalismo registral, embora desempenhe papel relevante na estruturação da segurança jurídica imobiliária, encontra limites claros quando se transforma em obstáculo absoluto à concretização de direitos materialmente consolidados. O princípio da continuidade registral, longe de possuir caráter absoluto, deve ser interpretado em consonância com a finalidade do ato registral e com o objeto da adjudicação compulsória, que visa diretamente à transferência da propriedade do titular registral para o adquirente final (Agra, 2024). A “supressão” do registro intermediário do direito real à aquisição não compromete a continuidade da titularidade dominial, mas apenas elimina uma etapa formal inútil quando o objetivo final — a propriedade plena — já se encontra materialmente justificado (Agra, 2024).

O potencial da ata notarial, nesse contexto, revela-se central para a construção de um modelo equilibrado entre segurança jurídica e efetividade social (Gentil, 2023). Ao permitir a análise substancial da cadeia contratual, da quitação e da posse consolidada, a ata notarial viabiliza uma qualificação registral mais aderente à realidade fática e contratual, sem sacrificar os princípios estruturantes do sistema. A pesquisa demonstrou que a resistência à ata notarial decorre menos de fragilidades intrínsecas ao instrumento e mais de uma concepção excessivamente rígida da legalidade administrativa, que ignora a evolução normativa e jurisprudencial do ordenamento.

Diante desse cenário, abrem-se perspectivas interpretativas e normativas relevantes para o aprimoramento do instituto da adjudicação compulsória extrajudicial. No plano

interpretativo, impõe-se a consolidação de uma leitura sistemática e teleológica do artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Brasil, 1973), que reconheça a dispensa do registro prévio como regra e não como exceção, em consonância com a Súmula 239 do STJ (Brasil, 2000) e com os Provimentos nº 149 e nº 150 do Conselho Nacional de Justiça (Brasil, 2023a; 2023b). No plano institucional, mostra-se necessária a uniformização de entendimentos no âmbito dos serviços registrais, de modo a evitar soluções díspares que comprometam a previsibilidade e a confiança dos usuários do sistema.

Por fim, a pesquisa permite afirmar que a adjudicação compulsória extrajudicial não representa mera alternativa procedimental, mas verdadeiro instrumento de política pública voltado à regularização fundiária, à inclusão patrimonial e à efetivação da função social da propriedade. A superação do formalismo registral excessivo, sem abdicar da segurança jurídica, constitui desafio central para a consolidação do instituto. Nesse sentido, a desjudicialização não deve ser compreendida como redução de garantias, mas como redistribuição racional de competências, apta a aproximar o “dizer o direito” da realidade social que o ordenamento jurídico se propõe a regular.

Não obstante os resultados alcançados, é imprescindível reconhecer as limitações da presente pesquisa, tanto em termos metodológicos quanto empíricos. Em primeiro lugar, o estudo concentrou-se predominantemente na análise dogmática, normativa e jurisprudencial, com apoio em estudos de caso selecionados, o que não permite afirmar, com pretensão de exaustividade, que os padrões identificados reflitam integralmente a prática de todos os serviços registrais do país. A heterogeneidade estrutural dos cartórios brasileiros, marcada por diferenças regionais, econômicas e institucionais, impõe cautela na generalização dos achados empíricos.

Além disso, a pesquisa enfrentou limitações decorrentes do caráter relativamente recente da Lei nº 14.382/2022 (Brasil, 2022) e de sua regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça. A ainda reduzida quantidade de decisões administrativas consolidadas e de precedentes judiciais específicos sobre a adjudicação compulsória extrajudicial dificulta a construção de séries históricas mais robustas, capazes de revelar tendências interpretativas estáveis no médio e longo prazo. Muitas das decisões analisadas encontram-se em fase inicial de aplicação do instituto, o que pode refletir um momento de transição hermenêutica ainda em consolidação.

Outra limitação relevante diz respeito à impossibilidade de aprofundar, no âmbito deste trabalho, uma análise quantitativa sistemática dos impactos econômicos da adjudicação compulsória extrajudicial, especialmente no que se refere à redução de custos transacionais, à valorização imobiliária decorrente da regularização e aos efeitos arrecadatórios para os entes

municipais. Embora tais aspectos tenham sido mencionados de forma contextual, sua investigação demandaria metodologia própria, interdisciplinar e baseada em dados empíricos amplos, o que extrapolaria os limites deste estudo.

A pesquisa também identificou lacunas teóricas e institucionais que não foram possíveis de sanar integralmente no desenvolvimento do trabalho, mas que se apresentam como relevantes para o avanço do debate acadêmico. Uma dessas lacunas se refere à delimitação mais precisa dos contornos da discricionariedade técnica do oficial de registro no contexto da adjudicação compulsória extrajudicial. A tensão entre legalidade administrativa e interpretação teleológica, embora enfrentada sob perspectiva dogmática, carece de aprofundamento empírico quanto à forma como os registradores compreendem e exercem seus poderes de qualificação diante de normas abertas e de forma finalísticas orientadas.

Diante dessas limitações e lacunas, abrem-se importantes agendas para pesquisas futuras. Estudos empíricos de maior amplitude, com análise comparativa entre diferentes estados e regiões, poderiam contribuir para mapear de forma mais precisa os padrões decisórios dos serviços registrares e dos tribunais, identificando fatores institucionais que influenciam a adoção de interpretações formalistas ou instrumentalistas. Pesquisas interdisciplinares, envolvendo Direito, Economia e Urbanismo, também se mostram relevantes para avaliar os impactos econômicos e sociais da adjudicação compulsória extrajudicial na redução da informalidade dominial e na dinamização do mercado imobiliário.

Ademais, investigações voltadas à formação e à capacitação dos agentes notariais e registrares poderiam oferecer subsídios importantes para compreender como a cultura jurídica desses atores influencia a efetividade da desjudicialização. A análise do papel do CNJ na uniformização interpretativa e no exercício de sua função normativa também se apresenta como campo fértil para estudos futuros, especialmente no que se refere à produção de precedentes administrativos e à consolidação de uma jurisprudência registral coerente e previsível.

Em síntese, embora a presente pesquisa tenha demonstrado que a exigência do registro prévio da promessa de compra e venda, no âmbito da adjudicação compulsória extrajudicial, constitui obstáculo injustificado à desjudicialização e à isonomia material, reconhece-se que a consolidação efetiva do instituto depende de um processo contínuo de amadurecimento interpretativo, institucional e normativo. A superação do formalismo registral excessivo, sem abdicar da segurança jurídica, permanece como desafio central para o Direito Imobiliário brasileiro, exigindo reflexão crítica permanente e abertura para soluções interpretativas que dialoguem com a realidade social que o ordenamento jurídico se propõe a regular.

REFERÊNCIAS

- ABDALA, Kalil Espindula. **Adjudicação compulsória extrajudicial: o direito, o processo e o procedimento**. 2024. 47 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2024. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/45260>. Acesso em: 15 dez. 2025.
- AGRA, Miguel Jaime dos Santos. Adjudicação compulsória extrajudicial: observância do princípio da continuidade registral e de aspectos tributários relevantes. **Contribuciones a Las Ciencias Sociales**, [S. l.], v. 17, n. 10, p. e11373, 2024. Disponível em: <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/11373>. Acesso em: 15 dez. 2025.
- AGUIAR JÚNIOR, Ministro Ruy Rosado de. **Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados-Jornadas-1345.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2025.
- ALVES, Érica Veiga. **Necessidade (ou não) do registro do contrato de promessa de compra e venda para fins de adjudicação**. 2018. 58f. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Direito) - Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2018. Disponível em: <https://repositorio.unisc.br/jspui/handle/11624/2171>. Acesso em: 15 dez. 2025.
- ALVES, Érica Veiga; REIS, Jorge Renato dos. Contrato de promessa de compra e venda: da inovação da súmula 239 do STJ e da desnecessidade de registro para fins de adjudicação. *In*: BRANDT, Fernanda; REIS, Jorge Renato dos (org.). **Interseções jurídicas entre o público e o privado: a concretização da solidariedade**. Curitiba: Íthala, 2018, p. 259-273. Disponível em: https://www.unisc.br/sites/grupo-pesquisa-direito/wp-content/uploads/sites/2/2019/01/Intersec%C3%A7%C3%B5es-jur%C3%ADdicas-entre-o-p%C3%BAblico-e-o-privado_02-01_ebook.pdf. Acesso em: 15 dez. 2025.
- ANDRADE, Carlos Eduardo Almeida Martins de; RISTER, Carla Abrantkoski. Evolução da adjudicação compulsória na legislação e na jurisprudência. **Ciências Sociais Aplicadas**, v. 28, 2024. Disponível em: <https://revistaft.com.br/evolucao-da-adjudicacao-compulsoria-na-legislacao-e-na-jurisprudencia/>. Acesso em: 15 dez. 2025.
- ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Promessa de compra e venda de imóveis**. Belo Horizonte: Ed. Santa Maria, 1952.
- ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. Cidades em disputa e os desafios da Regularização Fundiária Urbana. **Petróleo Royalties e Região**, v. 21, n. 73, 2023. Disponível em: <https://boletimpetroleoroyaltieseregiao.ucam-campos.br/index.php/bpr/article/view/143>. Acesso em: 15 dez. 2025.
- AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. **Compromisso de compra e venda**. 6. ed., São Paulo: Malheiros Ed., 2005.
- BARROS, Janete Ricken Lopes de. **O acesso à justiça e o jus postulandi advogado: imprescindível, sim; indispensável, não**. 2010. 138 f. Dissertação (Mestrado em Direito Público) - Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2010. Disponível em:

<https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/80>. Acesso em: 15 dez. 2025.

BETTU, Julio Cesar Spuldaro; ROCKEMBACK, Ana Claudia. Aspectos gerais e procedimentais de aplicação da adjudicação compulsória extrajudicial. **Academia de Direito**, [S. l.], v. 6, p. 3301–3325, 2024. Disponível em:

<https://periodicos.unc.br/index.php/acaddir/article/view/5543>. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRANCO, Gerson Luiz Carlos. O compromisso de compra e venda e a vigência das Súmulas 84 e 239 do ST. **Direito e Democracia**, v. 10, n. 2, 2009. Disponível em:

<http://www.periodicos.ulbra.br/index.php/direito/article/view/2557>. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. [**Constituição (1988)**]. Constituição da República Federativa do Brasil: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, compilado até a Emenda Constitucional nº 134/2024. Brasília, DF: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2024.

BRASIL. **Código de Processo Civil**: Lei n. 13.105, de 17 de março de 2015. Brasília: Senado Federal, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). **Provimento nº 149, de 25 de julho de 2023**.

Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 25 jul. 2023a. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). **Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do artigo 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 15 set. 2023b. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. **Lei 6.014, de 31 de dezembro de 1973**. Institui a Lei de Registros Públicos.

Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6014.htm. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 5 jan. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 30/DF** - Distrito Federal. Promessa de venda de imóvel - Instrumento particular - Adjudicação compulsória. Decreto-lei 58/37 - Lei 6766/79. A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua

eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi a inscrição no registro de imóveis. Relator: Min. Eduardo Ribeiro, 15 ago. 1989. Disponível em: https://arquivocidadao.stj.jus.br/uploads/r/superior-tribunal-de-justica/f/4/f/f4f41ecee63dca8d8328220facbb37b434a4f4f6218ded31e48a8d51dccc5777/Julgado_1.pdf. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal Justiça. **Recurso Especial 9945/SP** - São Paulo. Compromisso de compra e venda por instrumento particular, não registrado no ofício imobiliário. Possibilidade de adjudicação compulsória, em demanda contra o promitente da obrigação de fazer. A promessa de venda gera pretensões de direito pessoal, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. A 'obligatio faciendi', assumida pelo promitente vendedor, pode dar ensejo a adjudicação compulsória. O registro imobiliário somente e necessário para a produção de efeitos relativamente a terceiros. Recurso especial conhecido e provido. Recurso desprovido. Relator: Min. Athos Carneiro, 21 ago. 1991. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/593373>. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial 1490802/DF** - Distrito Federal. Direito civil. Recurso especial interposto sob a égide do CPC/73. Embargos de terceiro. Compromisso de compra e venda não registrado. Natureza jurídica. Efeitos. Alegação de negativa de prestação jurisdicional afastada. Ausência do registro do memorial de incorporação e demais documentos previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/1964. Ônus da incorporadora. Nulidade afastada. Sucumbência. Princípio da causalidade. Relator: Min. Moura Ribeiro, 17 abril 2018. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1698828&tipo=0&nreg=201402566310&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20180424&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 15 dez. 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. Diário da Justiça: seção 2, Brasília, DF, p. 118, 30 ago. 2000. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSumula239.pdf. Acesso em: 15 dez. 2025.

BRITO, Fabiane da Silva; OLIVEIRA, Jocirley de. Adjudicação extrajudicial no Brasil: desafios, eficiência e aplicabilidade no sistema jurídico. **Facit Business and Technology Journal**, v. 1, n. 63, 2025. Disponível em: <https://revistas.faculdefacit.edu.br/index.php/JNT/article/view/3529/0>. Acesso em: 15 dez. 2025.

CAMPOS, Carlos Mariano de Paula. **Contrato preliminar e compromisso de compra e venda**. 2018. 113 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de São Paulo, Programa de Pós-Graduação em Direito, Direito Civil, 2018. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09102020-143802/pt-br.php>. Acesso em: 15 dez. 2025.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1976

CASSETTARI, Christiano; PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida registral: evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. Editora Foco, 2023.

COSTA, Fabrício Veiga; SILVA, Frederico Rodrigues Assumpção. Registro de imóveis no Brasil: origem, evolução e princípios. **Aracê**, v. 6, n. 3, p. 7124-7136, 2024. Disponível em: <https://periodicos.newsciencepubl.com/arace/article/view/1369>. Acesso em: 15 dez. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações**. 22 Ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2007, v. 2.

FERNANDES, David Augusto; DUARTE, Márcia Michele Garcia. Desjudicialização: hipóteses possíveis e a busca por fundamentos para sua ampliação. **Revista Interdisciplinar do Direito - Faculdade de Direito de Valença**, [S. l.], v. 21, n. 2, p. E20232204, 2023. Disponível em: <https://unifaa.emnuvens.com.br/FDV/article/view/1443>. Acesso em: 15 dez. 2025.

FERNANDES, Edésio. Desafios da regularização fundiária urbana no contexto da Lei Federal nº 13.465/2017. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico (RBDU)**, p. 9-24, 2022. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/858>. Acesso em: 15 dez. 2025.

FERRO, Ricardo Rage. **A regularização fundiária e o registro de imóveis**. 2015. 151 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015. Disponível em: <https://www.bdt.d.uerj.br:8443/handle/1/9703>. Acesso em: 15 dez. 2025.

GABARDO, Emerson; MORETTINI, Felipe Tadeu Ribeiro. Institucionalismo e pesquisa quantitativa como metodologia de análise de decisões judiciais. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG**, n. 63, p. 151-180, 2013. Disponível em: https://revista.direito.ufmg.br/index.php/revista_pt_BR/article/view/P.0304-2340.2013v63p151. Acesso em: 15 dez. 2025.

GAIARSA, Claudio M. Uma avaliação da política brasileira de regularização fundiária desde 2009. **Latin American Real Estate Society (LARES)**, 2024. Disponível em: <https://ideas.repec.org/p/lre/wpaper/lares-2024-4dq4.html>. Acesso em: 15 dez. 2025.

GENTIL, Alberto (coord.). **Registros públicos**. 4 ed., Rio de Janeiro: Método, 2023.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 8 ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2007.

GUIMARÃES, Luciana Aparecida; ANTUNES, Anna Victoria. O registro de imóveis e seus procedimentos. **Revista Ciências Jurídicas e Sociais - UNG-Ser**, [S. l.], v. 6, n. 1, p. 129-138, 2017. Disponível em: <https://revistas.ung.br/index.php/cienciasjuridicasocias/article/view/2876>. Acesso em: 15 dez. 2025.

KÜMPPEL, Vitor Frederico. Sistemas de transmissão da propriedade imobiliária: Parte V. **Migalhas**, 28 set. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/352241/sistemas-de-transmissao-da-propriedade-imobiliaria--parte-v>. Acesso em: 15 dez. 2025.

MAGALHÃES, Renan Cavalcante. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização: reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto**. 2021. 123f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Centro Universitário Unichristus, Fortaleza, 2021. Disponível em:

<https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/handle/123456789/1185>. Acesso em: 15 dez. 2025.

MARCO, Rafael de. **Um estudo de caso sobre os custos de transação de se utilizar os cartórios de registro de imóveis**. 2010. 60f. Trabalho de conclusão de curso (bacharelado - Ciências Econômicas) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Letras de Araraquara, 2010. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/entities/publication/7e5ec500-78c9-481b-96f3-f8d70e4c3eea>. Acesso em: 15 dez. 2025.

MARCONDES, Maira Pedrosa; RAIFUR, Marcelo; MARTINIUK, Viviane Cristina. O contrato de compra e venda de imóveis no Brasil: uma análise jurídica das formalidades e da segurança registral. **Anhanguera Itapeva**, Itapeva/SP, p. 1-11. Disponível em: https://www.academia.edu/144012222/O_CONTRATO_DE_COMPRA_E_VENDA_DE_IM%C3%93VEIS_NO_BRASIL_uma_an%C3%A1lise_jur%C3%ADdica_das_formalidades_e_da_seguran%C3%A7a_registral. Acesso em: 15 dez. 2025.

MARINONI, Luiz Guilherme. **Curso de Processo Civil: Teoria Geral do Processo**, v. 1, 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 2008.

MORAIS, Érica Valquíria Dantas de; OLIVEIRA, Ana Carolina Borges. A adjudicação compulsória extrajudicial na Lei nº 14.382/2022. **Anais do Congresso de Políticas Públicas e Desenvolvimento Social**. 2022. p. 47-51. Disponível em: <https://periodicos.processus.com.br/index.php/acppds/article/view/834>. Acesso em: 15 dez. 2025.

OLIVEIRA, Isabel Christina Gonçalves; MELO NETO, Agenor Elias de. Adjudicação extrajudicial: análise de um novo procedimento do Direito Registral e Notarial. **Revista Eletrônica de Ciências Humanas, Saúde e Tecnologia**, Goiás, Brasil, v. 1, n. 23, p. 36–62, 2023. Disponível em: <https://revista.fasem.edu.br/index.php/fasem/article/view/293>. Acesso em: 15 dez. 2025.

ORLANDI NETO, Narciso. **Registro de Imóveis**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

PIRES JÚNIOR, Adilson. A natureza jurídica da posse no contrato de promessa de compra e venda não registrado: expectativa de direito, posse ad usucapionem, divergência jurisprudencial e reflexos na tutela possessória. **Revista Jurídica da OAB/SC**, v. 5, p. 1-17, p. e087, 2025. Disponível em: <https://revistaobasc.org/esasc/article/view/87>. Acesso em: 15 dez. 2025.

RAUPP, Fabiano Maury; BEUREN, Ilse Maria. Metodologia da pesquisa aplicável às ciências. In: BEUREN, Ilse Maria (org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, p. 76-97, 2006. Disponível em: https://www.geocities.ws/cienciascontabeisfecea/estagio/Cap_3_Como_Elaborar.pdf. Acesso em: 15 dez. 2025.

RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva. Compromisso de compra e venda - constitui-se, ou não, em contrato preliminar? **Revista dos Tribunais**, v. 92, n. 814, p. 44–62, 2003. Disponível em: <https://silvaribeiro.com.br/artigospdf/a6.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2025.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis II: atos ordinários**. 2 ed., São Paulo: Saraiva, 2016.

SILVA JÚNIOR, Antonio dos Reis Pereira da. **O inadimplemento da promessa de compra e venda de imóveis: uma releitura sob a perspectiva civil-constitucional**. 2014. 181 f.

Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: <https://www.bdtd.uerj.br:8443/handle/1/17195>. Acesso em: 15 dez. 2025.

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

THEODORO JUNIOR, Humberto. Contextualização da “desjudicialização” no âmbito do direito brasileiro. **BlogGrupo Gen.**, 2023. Disponível em: <https://blog.grupogen.com.br/juridico/postagens/artigos/contextualizacao-da-desjudicializacao-no-ambito-do-direito-brasileiro/>. Acesso em: 15 dez. 2025.

VIEIRA, Mariana Ballesterio Sales. Registro de imóveis: formalismo ou segurança jurídica?. **Caderno de Iniciação Científica**, [S. l.], n. 3, 2015. Disponível em: <https://revistas.direitosbc.br/CIC/article/view/806>. Acesso em: 15 dez. 2025.