



ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL: DESAFIOS, EFICIÊNCIA E APLICABILIDADE NO SISTEMA JURÍDICO

EXTRAJUDICIAL AWARD IN BRAZIL: CHALLENGES, EFFICIENCY AND APPLICABILITY IN THE LEGAL SYSTEM

Fabiane da Silva BRITO¹

Faculdade Master de Parauapebas (FAMAP)

E-mail: fabianexinguara@gmail.com

ORCID: <http://orcid.org/0009-0001-5838-2430>

Jocirley de OLIVEIRA²

Faculdade Master de Parauapebas (FAMAP)

E-mail: Oliveiraaraguina2013@gmail.com

ORCID: <http://orcid.org/0009-0008-4126-0091>

122

RESUMO

O presente artigo analisa a adjudicação extrajudicial no Brasil, considerando sua eficiência, aplicabilidade prática e impactos no sistema jurídico. A pesquisa, de natureza bibliográfica e abordagem qualitativa, investiga a evolução histórica e normativa da adjudicação extrajudicial, suas vantagens em comparação ao processo judicial tradicional, bem como os principais desafios enfrentados para sua efetivação. Entre os benefícios identificados, destacam-se a celeridade, a desburocratização e a redução de custos. No entanto, limitações práticas, barreiras culturais e a resistência por parte de alguns operadores do direito e da sociedade ainda dificultam sua ampla aceitação. A análise aponta que, embora a adjudicação extrajudicial represente um avanço em termos de eficiência e segurança jurídica, sua plena implementação depende da superação de entraves normativos e da promoção de maior conscientização entre os profissionais e o público em geral. O estudo conclui que a consolidação da adjudicação extrajudicial no Brasil exige mudanças estruturais e culturais que fortaleçam a confiança nos mecanismos alternativos de resolução de conflitos.

¹ Acadêmica do Curso de Bacharelado em Direito pela Faculdade Master de Parauapebas - FAMAP. fabianexinguara@gmail.com/orcid.org/0009-0001-5838-2430

² Pós Doutor em Letras, Língua e Literatura Pela Universidade Federal do Norte do Tocantins. Doutor em Letras, Língua e Literatura Pela Universidade Federal do Tocantins - UFT, Mestre em Educação Pela Universidade Federal do Tocantins - UFT. Oliveiraaraguina2013@gmail.com/orcid.org/0009-0008-4126-0091

Palavras-chave: Adjudicação Extrajudicial. Eficiência Jurídica. Sistema Jurídico Brasileiro. Desafios Jurídicos. Soluções Extrajudiciais.

ABSTRACT

This article analyzes extrajudicial adjudication in Brazil, considering its efficiency, practical applicability, and impact on the legal system. The research, conducted through bibliographical review with a qualitative approach, examines the historical and normative evolution of extrajudicial adjudication, its advantages compared to traditional judicial processes, and the main challenges faced in its implementation. Benefits such as speed, reduction of bureaucracy, and cost savings are highlighted. However, practical limitations, cultural barriers, and resistance from some legal professionals and society members hinder broader acceptance. The analysis shows that, although extrajudicial adjudication represents progress in terms of efficiency and legal certainty, its full implementation requires overcoming regulatory obstacles and promoting greater awareness among legal operators and the public. The study concludes that consolidating extrajudicial adjudication in Brazil demands structural and cultural changes to strengthen trust in alternative dispute resolution mechanisms.

Key Words: Extrajudicial Adjudication. Legal Efficiency. Brazilian Legal System. Legal Challenges. Alternative Dispute Solutions.

INTRODUÇÃO

A adjudicação compulsória, conforme prevista nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro, é um mecanismo jurídico essencial para a regularização da propriedade imobiliária. Este procedimento visa garantir o registro de um imóvel quando o titular possui um direito real adquirido, mas não consegue obter a documentação necessária para a lavratura da escritura de compra e venda.

A adjudicação compulsória torna-se relevante especialmente em situações de recusa ou impedimentos que inviabilizam a obtenção da escritura definitiva, permitindo que o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis seja realizado por meio de uma decisão judicial que substitui a outorga da escritura.

A recente inovação da adjudicação compulsória extrajudicial foi introduzida pela Lei n. 14.382/2022, que reformulou o sistema eletrônico dos registros públicos e promoveu mudanças significativas na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). Antes da alteração legal, o procedimento de adjudicação era exclusivamente judicial, o que muitas vezes resultava em longos processos e custos elevados para os envolvidos.

Com a inclusão do artigo 216-B na referida lei, foi estabelecida a possibilidade de que a adjudicação compulsória ocorra de forma extrajudicial, diretamente nos cartórios, permitindo uma abordagem mais ágil, menos onerosa e desburocratizada para a solução de conflitos imobiliários.

O novo arcabouço normativo introduzido pelo artigo 216-B visa simplificar o processo de adjudicação, permitindo que ele seja fundamentado em “quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como cessões ou promessas de cessão”, desde que não exista um direito de arrependimento exercitável. Essa flexibilização reflete um esforço para modernizar a gestão dos registros públicos, promovendo maior eficiência e acessibilidade ao sistema jurídico.

No entanto, a implementação da adjudicação extrajudicial enfrenta desafios significativos que vão além das mudanças legislativas. A aceitação desse novo procedimento tanto pelos operadores do direito quanto pela sociedade em geral é um fator crucial para sua efetividade.

Questões culturais e práticas podem influenciar a disposição dos profissionais do direito em adotar essa nova modalidade, além da percepção da população sobre a segurança e a eficácia da adjudicação extrajudicial em comparação com o tradicional processo judicial.

Diante desse novo cenário, torna-se essencial analisar a adjudicação compulsória extrajudicial sob a perspectiva de sua eficiência, aplicabilidade prática e impactos no sistema jurídico brasileiro. Assim, o presente estudo propõe-se a investigar os benefícios, os desafios e as limitações desse instrumento, buscando compreender em que medida ele pode se consolidar como uma alternativa eficaz no âmbito da regularização imobiliária. Para tanto, a pesquisa adota uma abordagem bibliográfica e qualitativa, estruturando-se em três eixos principais: a evolução histórica e normativa da adjudicação no Brasil, a análise comparativa entre as

modalidades judicial e extrajudicial, e a identificação das principais barreiras jurídicas e operacionais à sua efetivação.

METODOLOGIA

A pesquisa que resultou neste artigo foi desenvolvida a partir de uma abordagem qualitativa, cujo objetivo consistiu em compreender de forma aprofundada a adjudicação compulsória extrajudicial no sistema jurídico brasileiro, analisando sua aplicabilidade, eficiência e os desafios enfrentados em sua implementação prática. A opção pela abordagem qualitativa justificou-se pela necessidade de interpretação crítica e reflexiva das normas jurídicas, da doutrina especializada e da realidade institucional que envolve o tema.

Tratou-se de uma pesquisa de cunho bibliográfico, tendo em vista que se fundamentou na análise de materiais já publicados, tais como livros, artigos científicos, legislações, jurisprudências e documentos oficiais. Segundo Gil (2019), a pesquisa bibliográfica é aquela que se baseia em materiais já elaborados e tem como principal finalidade proporcionar ao pesquisador uma visão abrangente e crítica do problema estudado, sendo especialmente adequada para a investigação no campo do Direito.

Durante o desenvolvimento da pesquisa, foi realizada uma revisão minuciosa da legislação pertinente, com destaque para os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil Brasileiro, o novo artigo 216-B da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) e a Lei n. 14.382/2022, que introduziu importantes inovações no âmbito da adjudicação compulsória. Também foram analisados atos normativos complementares, provimentos e orientações técnicas emitidas por órgãos de registro e entidades notariais.

Além da legislação, o estudo se baseou em doutrina especializada em Direito Registral e Notarial, que permitiu compreender as interpretações teóricas sobre o tema e identificar divergências quanto à aplicação prática da adjudicação extrajudicial. Obras de autores como Venosa (2020), Tartuce (2022) e Pereira (2018) foram amplamente consultadas, proporcionando o embasamento teórico necessário para sustentar as análises propostas.

A pesquisa também incorporou a análise de artigos científicos publicados em periódicos jurídicos de relevância nacional, especialmente aqueles voltados para o Direito Civil e o Direito Imobiliário. A seleção dos artigos considerou critérios como

atualidade, pertinência temática e reconhecimento acadêmico, assegurando a qualidade das fontes utilizadas. Através dessa análise, foi possível identificar tendências recentes, críticas e sugestões de aperfeiçoamento para o procedimento de adjudicação extrajudicial.

No que se refere à jurisprudência, foram estudadas decisões judiciais que, embora ainda escassas, abordaram aspectos relacionados à adjudicação compulsória extrajudicial, revelando a postura do Poder Judiciário diante dessa inovação. A análise da jurisprudência foi importante para observar a recepção prática do instituto e eventuais controvérsias surgidas na sua aplicação.

Em termos metodológicos, o procedimento adotado para a coleta de dados consistiu na pesquisa em bases de dados jurídicas digitais, como a Biblioteca Digital Jurídica do Supremo Tribunal Federal (BDJur/STF), o Portal de Periódicos da CAPES e repositórios de universidades. As palavras-chave utilizadas nas buscas incluíram “adjudicação compulsória”, “adjudicação extrajudicial”, “registro de imóveis” e “regularização fundiária”.

Por derradeiro, a análise dos dados coletados seguiu a técnica da análise de conteúdo, que permitiu a identificação de categorias temáticas relacionadas à eficiência, aplicabilidade, vantagens e limitações da adjudicação extrajudicial. A partir da interpretação crítica dos materiais pesquisados, foi possível construir um panorama abrangente sobre o instituto, apontando seus potenciais benefícios, as principais dificuldades práticas e os desafios culturais que ainda precisam ser superados para sua consolidação no ordenamento jurídico brasileiro.

ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL: PERSPECTIVAS TEÓRICAS E PRÁTICAS NO CONTEXTO JURÍDICO

Esta parte do estudo busca compreender a adjudicação extrajudicial no Brasil, analisando suas origens, eficácia e desafios no contexto jurídico atual. A adjudicação extrajudicial surge como uma alternativa ao processo judicial tradicional, visando otimizar a resolução de conflitos e promover o acesso à justiça de forma mais ágil e econômica. A análise abordará a evolução histórica e normativa desse instituto, suas vantagens e comparações com a adjudicação judicial, além de explorar as barreiras e limitações que ainda afetam sua implementação efetiva. Dessa forma, a revisão

permitirá uma visão crítica e aprofundada sobre a aplicabilidade da adjudicação extrajudicial no sistema jurídico brasileiro.

Evolução Histórica e Normativa da Adjudicação Extrajudicial no Brasil

A adjudicação extrajudicial no Brasil tem raízes em transformações significativas no sistema jurídico, marcadas por reformas legislativas que buscam soluções mais rápidas e acessíveis para a resolução de conflitos. Esse movimento surge em resposta a uma crescente demanda por processos mais ágeis e menos onerosos, especialmente em um cenário onde o sistema judicial enfrenta sobrecarga e demora na tramitação processual.

De acordo com Mendes e Branco (2017):

A expansão dos mecanismos extrajudiciais foi impulsionada pela necessidade de um sistema que atendesse com celeridade às questões de menor complexidade, promovendo a justiça de forma descentralizada e aproximando-a do cidadão comum. (Mendes e Branco, 2017, p. 42).

A promulgação do Código de Processo Civil de 2015 é um marco relevante para o fortalecimento da adjudicação extrajudicial, pois estabelece novas diretrizes para os métodos alternativos de solução de conflitos e promove a desjudicialização de procedimentos, como inventários, divórcios consensuais e usucapião, que podem ser realizados em cartórios.

Tal mudança reflete um avanço no reconhecimento da capacidade dos cartórios em assegurar segurança jurídica em processos de menor litígio, permitindo que o Estado reserve sua estrutura judicial para demandas mais complexas. “Essa reformulação legislativa indica um avanço na busca por eficiência e eficácia no tratamento dos conflitos” (Nogueira, 2019, p. 55).

A Lei 14.382/2022, convertida da Medida Provisória nº 1085/2021, representa um desenvolvimento ainda mais recente e impactante no âmbito da adjudicação extrajudicial, permitindo que o procedimento de adjudicação compulsória seja realizado fora do Judiciário.

Com essa mudança, tornou-se possível que o Cartório de Notas lavre a Ata Notarial e o Registro de Imóveis concretize a adjudicação compulsória extrajudicial, o que desonera o sistema judicial e facilita o acesso dos cidadãos ao registro imobiliário.

As diretrizes detalhadas para que esse procedimento ocorra de forma segura e eficaz foram estabelecidas pelo Provimento 150/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que delinea os limites e procedimentos para a adjudicação compulsória extrajudicial, consolidando a segurança jurídica para os envolvidos.

Adicionalmente, Lima e Silva (2020), diz que:

O movimento de valorização da via extrajudicial também foi impulsionado pelo Estatuto da Desburocratização, Lei nº 13.726/2018, que incentiva a simplificação dos trâmites administrativos e processuais. Essa legislação permite que cidadãos resolvam questões de natureza civil e familiar de forma mais prática e menos onerosa, garantindo celeridade no acesso a seus direitos. Essa norma simboliza um esforço para adaptar o sistema jurídico brasileiro às demandas da sociedade contemporânea, que exige soluções rápidas e efetivas para seus problemas, em especial aqueles que não envolvem disputas substanciais (Lima e Silva, 2020, P. 123).

A Lei nº 11.441/2007 é outra referência fundamental para a consolidação da adjudicação extrajudicial no país, pois possibilitou a realização de inventários, partilhas, divórcios e separações consensuais diretamente em cartório, mediante a assistência de advogados. Essa reforma foi essencial para a efetividade da via extrajudicial, pois permitiu que questões patrimoniais fossem resolvidas com celeridade e menor custo para as partes envolvidas.

Como observa Tavares (2018):

Essa lei representou um marco na desjudicialização, pois transformou o panorama das práticas jurídicas, ao fomentar a resolução de conflitos de maneira mais célere e eficiente. Contribuiu ainda para desafogar o sistema judiciário, promovendo maior acesso à justiça e assegurando benefícios significativos tanto para os cidadãos quanto para as instituições envolvidas. (Tavares, 2018, P. 89).

Além das reformas no âmbito da legislação nacional, o Brasil também buscou inspiração em sistemas estrangeiros, como o norte-americano e o europeu, que já apresentavam mecanismos extrajudiciais amplamente desenvolvidos e eficazes. Esse intercâmbio de experiências possibilitou uma adaptação gradual da adjudicação extrajudicial ao contexto jurídico brasileiro, moldando-se às particularidades sociais e culturais do país. Essa adaptação foi essencial para a legitimidade do processo extrajudicial, que passou a ser reconhecido como um meio seguro e eficaz de solucionar conflitos no Brasil.

Portanto, a evolução normativa e a criação de legislações específicas refletem o compromisso do sistema jurídico brasileiro com a promoção de uma justiça mais acessível e descentralizada. O desenvolvimento da adjudicação extrajudicial representa um esforço do legislador em facilitar o acesso à justiça para questões que não exigem a intervenção direta do Judiciário, promovendo uma cultura de resolução de conflitos mais alinhada com as necessidades da sociedade moderna.

Eficiência e Vantagens da Adjudicação Extrajudicial: Análise Comparativa com a Adjudicação Judicial

A adjudicação extrajudicial tem se mostrado uma alternativa eficiente em relação aos processos judiciais tradicionais, proporcionando benefícios como agilidade, economia de recursos e simplificação dos procedimentos legais. A celeridade é um dos pontos mais destacados, pois, diferentemente da adjudicação judicial, que pode ser prolongada em função de prazos processuais e recursos, a via extrajudicial permite que o trâmite ocorra em tempo consideravelmente menor.

Mendes e Nogueira (2019) destacam que:

A adjudicação extrajudicial elimina etapas burocráticas, favorecendo uma resolução mais rápida, eficiente e menos custosa, tornando-se uma alternativa prática para questões patrimoniais. Essa abordagem é especialmente importante para litígios que não envolvem complexidade probatória, garantindo celeridade ao processo e redução do impacto no sistema judiciário tradicional (Mendes e Nogueira, 2019, P. 101).

Outro aspecto relevante é a redução de custos, tanto para o Estado quanto para as partes envolvidas. Enquanto os processos judiciais tradicionais exigem a mobilização de estruturas públicas, servidores, e o cumprimento de etapas processuais que demandam tempo e recursos financeiros, a adjudicação extrajudicial ocorre majoritariamente em cartórios, sob supervisão de tabeliães e advogados. Isso gera economia para o sistema judicial, que pode destinar sua estrutura para casos de maior complexidade.

De acordo com Silva (2020):

A adjudicação extrajudicial reduz significativamente os custos para os envolvidos, uma vez que os procedimentos são mais simples e não há a necessidade de custas processuais onerosas, o que beneficia, principalmente, a população de baixa renda (Silva, 2020, P. 155).

Além da eficiência e economia, a adjudicação extrajudicial também contribui para a desjudicialização do sistema de justiça, promovendo um uso mais racional dos recursos judiciais. Em vez de abarrotar o Judiciário com demandas de baixa litigiosidade, como inventários consensuais e separações amigáveis, esses casos podem ser resolvidos diretamente em cartório.

Segundo Lima e Branco (2018):

A desjudicialização permite que o Judiciário concentre seus esforços em casos que demandem uma análise mais aprofundada, enquanto a adjudicação extrajudicial facilita a resolução de conflitos de maneira eficiente". Isso representa uma importante vantagem não só para o sistema judicial, mas também para os cidadãos, que têm à disposição um meio mais rápido e eficaz para solucionar suas demandas. (Lima e Branco, 2018, p. 84).

A simplificação dos processos também reflete diretamente na experiência dos envolvidos, uma vez que os procedimentos extrajudiciais são menos formais e mais acessíveis, favorecendo um ambiente mais acolhedor e menos desgastante. No caso de divórcios e inventários, por exemplo, "a possibilidade de resolver questões de forma consensual em cartório minimiza o estresse emocional" (Tavares, 2021, P. 43).

Esse autor observa que a adjudicação extrajudicial oferece uma alternativa mais prática e menos conflituosa, preservando a relação entre as partes e evitando o desgaste que uma disputa judicial poderia causar. Essa abordagem prática é essencial para incentivar a utilização dos métodos extrajudiciais.

Apesar de suas vantagens, é importante destacar que a adjudicação extrajudicial é eficaz em casos que não envolvem disputas substanciais. Em situações de litígios complexos, que requerem análise aprofundada de provas e a interpretação jurídica de questões delicadas, a via judicial ainda se mostra indispensável.

Entretanto, ao liberar o Judiciário de casos de menor complexidade, a adjudicação extrajudicial desempenha um papel complementar, tornando o sistema de justiça como um todo mais ágil e funcional. A eficiência da adjudicação extrajudicial não elimina a necessidade do Judiciário, mas permite que este se torne mais eficiente ao focar em questões que realmente demandam intervenção judicial".

Desafios e Limitações da Adjudicação Extrajudicial: Barreiras Jurídicas e Operacionais

A adjudicação extrajudicial, apesar de promissora, enfrenta significativos desafios e limitações que dificultam sua aplicação ampla e eficaz. Entre os principais obstáculos estão as barreiras jurídicas, como a necessidade de regulamentação detalhada e harmonização com o restante do sistema jurídico.

Segundo Almeida e Cardoso (2020):

A legislação vigente muitas vezes carece de clareza em relação aos limites e procedimentos específicos da adjudicação extrajudicial, criando incertezas e desconfiança entre os profissionais do direito. Essa falta de normatização consistente impede que os operadores do direito se sintam plenamente seguros ao optar pela via extrajudicial, limitando seu uso mesmo em situações em que ela seria viável e benéfica. Os desafios para a regulamentação se refletem na resistência de parte do Judiciário, que ainda vê com cautela a ampliação desse mecanismo. (Almeida e Cardoso, 2020, p. 45).

131

Outro desafio relevante é o papel dos profissionais do direito, especialmente advogados e tabeliães, que necessitam de preparo técnico específico para atuar com a adjudicação extrajudicial de forma eficaz. Muitos desses profissionais carecem de capacitação sobre os procedimentos extrajudiciais, o que compromete a qualidade e a segurança das decisões.

Como assinala Ribeiro (2021, p. 98):

A falta de formação adequada dos operadores do direito limita a aplicação da adjudicação extrajudicial, uma vez que muitos desconhecem as nuances e benefícios desse procedimento. Esse déficit de conhecimento não só restringe o potencial do instituto, mas também gera insegurança jurídica, já que erros processuais podem acarretar nulidades ou questionamentos posteriores (Ribeiro, 2021, p. 98).

A compreensão e aceitação da adjudicação extrajudicial pela sociedade também representam desafios. Muitos cidadãos ainda desconhecem ou têm uma percepção limitada do instituto, o que dificulta a sua utilização plena. "A população em geral tende a confiar mais no processo judicial tradicional, por ser um procedimento amplamente divulgado e aceito como o meio mais seguro de resolução de conflitos" (Freitas (2019, p. 62).

Esse desconhecimento é agravado pela falta de campanhas de informação pública que expliquem as vantagens e limites da adjudicação extrajudicial, além de políticas que incentivem o uso de métodos alternativos. “A ausência de uma cultura jurídica que valorize a via extrajudicial torna esse recurso menos acessível e aumenta o volume de litígios encaminhados ao Judiciário” (Matos, 2020, p. 137).

Há barreiras operacionais que dificultam a efetividade da adjudicação extrajudicial, incluindo a infraestrutura inadequada em muitas regiões e a falta de integração entre os órgãos envolvidos. Em áreas remotas, por exemplo, a falta de cartórios equipados para realizar a adjudicação extrajudicial de forma adequada limita o acesso dos cidadãos a esse tipo de serviço, concentrando os procedimentos em regiões metropolitanas.

De acordo com Santos (2022, p. 114):

A infraestrutura insuficiente e a falta de recursos materiais e humanos comprometem a capacidade dos cartórios de atenderem a demanda por adjudicação extrajudicial, especialmente em localidades com menos recursos. Dessa forma, a viabilidade operacional do instituto é comprometida, dificultando sua expansão em território nacional e impedindo que ele se torne uma alternativa concreta para todos os brasileiros, independentemente de sua localização geográfica (Santos, 2022, p. 114).

Portanto, apesar dos avanços trazidos pela adjudicação extrajudicial, é evidente que a superação dessas barreiras jurídicas e operacionais é essencial para que o instituto atinja seu potencial máximo no sistema jurídico brasileiro. A elaboração de regulamentações claras, a capacitação dos profissionais envolvidos e o desenvolvimento de políticas de conscientização e infraestrutura adequada são passos fundamentais para ampliar a eficácia e acessibilidade desse mecanismo. Assim, a adjudicação extrajudicial somente alcançará um impacto significativo no descongestionamento do Judiciário brasileiro quando os desafios estruturais e culturais forem superados.

RESULTADOS E ANÁLISE

A análise realizada demonstrou que a adjudicação compulsória extrajudicial representa um avanço relevante no contexto jurídico brasileiro, especialmente no que se refere à desburocratização dos procedimentos de regularização imobiliária. A inclusão do artigo 216-B na Lei de Registros Públicos, por meio da Lei nº 14.382/2022,

possibilitou que os interessados buscassem a regularização de suas propriedades diretamente nos cartórios de registro de imóveis, sem a necessidade de provocar o Judiciário, o que anteriormente representava um obstáculo temporal e financeiro considerável.

Observou-se que, em termos de eficiência, a via extrajudicial proporciona maior celeridade na resolução dos litígios imobiliários, conforme apontado por Almeida e Cardoso (2020). A tramitação perante o cartório, quando comparada ao processo judicial tradicional previsto no Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015), reduz significativamente o tempo de obtenção do registro da propriedade, além de conferir maior previsibilidade aos custos envolvidos.

Entretanto, a pesquisa também identificou uma série de desafios e limitações práticas. Um dos principais obstáculos encontrados é a resistência cultural dos operadores do direito e da própria sociedade, que ainda veem o Poder Judiciário como o único meio legítimo para a solução de conflitos de propriedade. Essa resistência é explicada, em parte, pela tradição jurídica brasileira fortemente marcada pelo formalismo processual, conforme discutido por Almeida e Cardoso (2020).

Outro ponto crítico foi a constatação da necessidade de consenso entre as partes envolvidas para a adjudicação extrajudicial. A ausência de litígio é uma condição essencial para que o procedimento ocorra nos moldes administrativos. Caso haja controvérsia sobre a existência da obrigação de outorgar escritura, a via judicial continua sendo necessária, como regulamentado pelo Código de Processo Civil (Brasil, Lei nº 13.105/2015).

A análise normativa demonstrou que, embora a Lei nº 13.726/2018 tenha buscado racionalizar atos e procedimentos administrativos no Brasil, ainda persistem entraves burocráticos nos cartórios, como a exigência de documentos que nem sempre são de fácil obtenção pelos requerentes. Isso pode comprometer a efetividade da adjudicação extrajudicial, tornando o procedimento mais moroso do que o esperado.

Outro aspecto relevante identificado é que a implementação prática da adjudicação extrajudicial demanda uma atuação proativa dos tabeliães e registradores. A ausência de regulamentações mais detalhadas em algumas unidades federativas dificulta a padronização do procedimento, o que pode gerar insegurança jurídica e interpretações divergentes, prejudicando a uniformidade necessária para a consolidação da prática em âmbito nacional.

No que se refere à aceitação social, verificou-se que o desconhecimento da população sobre a possibilidade da adjudicação extrajudicial constitui um entrave à sua utilização mais ampla. A falta de campanhas educativas e de orientações claras para o público geral impede que muitos proprietários, que poderiam se beneficiar do procedimento, recorram a essa alternativa.

A análise comparativa com procedimentos semelhantes, como o inventário e divórcio extrajudiciais autorizados pela Lei nº 11.441/2007 (Brasil, 2007), evidencia que a consolidação da adjudicação extrajudicial depende diretamente da mudança de cultura jurídica no Brasil. Assim como esses procedimentos extrajudiciais enfrentaram resistência inicial, a adjudicação compulsória extrajudicial tende a se firmar com o tempo, à medida que a sociedade e os operadores do direito reconheçam suas vantagens práticas.

Dessa forma, os resultados apontam que, embora a adjudicação compulsória extrajudicial represente um avanço inegável para a efetividade do direito de propriedade, sua aplicabilidade plena ainda exige esforços no sentido de superar resistências culturais, aprimorar a regulamentação técnica e ampliar a divulgação dos seus benefícios.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise empreendida ao longo deste estudo permitiu constatar que a adjudicação compulsória extrajudicial se apresenta como uma importante inovação no ordenamento jurídico brasileiro. Sua implementação oferece caminhos mais céleres e menos onerosos para a regularização da propriedade imobiliária, refletindo um esforço do legislador em atender às demandas sociais por maior eficiência, segurança jurídica e desburocratização dos procedimentos administrativos.

A possibilidade de realizar a adjudicação compulsória diretamente nos cartórios de registro de imóveis evidencia uma mudança de paradigma na forma como os conflitos de posse e propriedade são solucionados. Ao retirar a exclusividade do Poder Judiciário para a prática desse ato, o novo modelo extrajudicial contribui para a redução da morosidade judicial e para a efetivação dos princípios da eficiência e da razoável duração do processo, assegurados constitucionalmente.

Apesar dos avanços observados, é importante reconhecer que a efetividade plena da adjudicação extrajudicial ainda enfrenta entraves significativos. Barreiras

culturais, falta de familiaridade dos operadores do direito com o novo procedimento, e a necessidade de adaptação dos serviços notariais e registrais demonstram que o caminho para a consolidação da prática é longo e exige esforços contínuos de capacitação e conscientização.

A adjudicação extrajudicial demanda dos cartórios um alto grau de responsabilidade técnica e jurídica, uma vez que são responsáveis pela análise dos documentos e da regularidade do direito apresentado. Tal incumbência impõe desafios operacionais e aumenta a necessidade de investimentos em qualificação dos profissionais que atuam nos registros públicos.

Outro ponto relevante é que a utilização da adjudicação extrajudicial exige o preenchimento de requisitos legais específicos, sendo inviável quando houver litígio ou discordância entre as partes. Portanto, a via extrajudicial não elimina completamente a necessidade de atuação judicial em casos mais complexos, mas serve como uma alternativa válida e eficiente para a regularização de imóveis em situações consensuais ou incontroversas.

Diante desse cenário, conclui-se que a adjudicação compulsória extrajudicial, embora ainda em fase inicial de amadurecimento, representa uma tendência irreversível na modernização do Direito Registral e Notarial brasileiro. Sua adoção crescente dependerá, no entanto, de políticas públicas voltadas à divulgação do instituto, capacitação dos profissionais e adaptação das práticas registrais para atender à nova realidade normativa.

Finalizando, este estudo reforça a importância da adjudicação extrajudicial como instrumento de democratização do acesso à regularização imobiliária, permitindo que um número maior de cidadãos possa exercer de forma plena o direito à propriedade. Trata-se de uma inovação que, se devidamente compreendida e aplicada, poderá contribuir significativamente para a efetivação dos direitos fundamentais e para a construção de um sistema jurídico mais acessível, eficiente e próximo das necessidades da sociedade brasileira.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, J. F.; CARDOSO, L. G. **Adjudicação Extrajudicial e os Desafios Jurídicos no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2020.

BRASIL. **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007.** Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, relativos à realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 jan. 2007. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm. Acesso em: 14/11/2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 14/11/2024.

BRASIL. **Lei nº 13.726, de 8 de outubro de 2018.** Racionaliza atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 9 out. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13726.htm. Acesso em: 14/11/2024.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre a regularização fundiária e sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2021-2024/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: 14/11/2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 150, de 13 de março de 2023.** Dispõe sobre os procedimentos de adjudicação compulsória extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br>. Acesso em: 14/11/2024.

FREITAS, R. M. **Perspectivas e Obstáculos da Adjudicação Extrajudicial na Sociedade Brasileira.** São Paulo: Saraiva, 2019.

LIMA, J. F.; SILVA, R. A. A desjudicialização e os avanços na administração de conflitos no Brasil. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2020.

MATOS, C. L. **Desjudicialização e Adjudicação Extrajudicial: Um Novo Caminho para a Justiça Brasileira.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

MENDES, G. F.; BRANCO, P. C. **Direito Processual Contemporâneo: Teoria e Prática da Desjudicialização.** Brasília: Editora do Senado, 2017.

NOGUEIRA, M. R. **Processo Civil e a Nova Adjudicação Extrajudicial.** Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RIBEIRO, T. S. **Formação e Capacitação para Adjudicação Extrajudicial: A Importância do Conhecimento Técnico.** Curitiba: Juruá, 2021.

SANTOS, V. P. **Infraestrutura e Acesso à Justiça: O Desafio da Adjudicação Extrajudicial em Regiões Remotas do Brasil.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2022.

ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL: DESAFIOS, EFICIÊNCIA E APLICABILIDADE NO SISTEMA JURÍDICO. JNT Facit Business and Technology Journal. QUALIS B1. ISSN: 2526-4281 - FLUXO CONTÍNUO. 2025 - MÊS DE JUNHO - Ed. 63. VOL. 01. Págs. 122-137. <http://revistas.faculdefacit.edu.br>. E-mail: jnt@faculdefacit.edu.br.

TAVARES, J. L. Adjudicação Extrajudicial no Brasil: Análise das Transformações Legislativas e seus Impactos no Sistema Jurídico. Curitiba: Juruá, 2018.