

Adjudicação Compulsória e Usucapião Extrajudiciais como instrumentos de regularização de imóveis: semelhanças, diferenças e questões procedimentais

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
Presidente do Conselho Deliberativo do ONR

Função Social

As instituições **Notarial** e **Registral** representam uma organização social *pré-jurídica*, atendendo as necessidades da sociedade em sua estruturação *social, patrimonial e econômica* e independem das vontades individuais.

Razões da existência do Sistema Registral

O **Sistema Registral** situa-se no âmbito jurídico da **manutenção da ordem**. Assim, os serviços desta natureza atuam na **prevenção de litígios**, se diferenciando da esfera judicial que se presta para **restabelecer a ordem** quando atacada ou rompida. Ambos são interdependentes.

Início da Extrajudicialização - Lei 9.514/1997

Alienação Fiduciária – Crise da Hipoteca (Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de **desafogar o Judiciário** da sobrecarga de processos, **compartilhando** com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a **alienação fiduciária de bem imóvel**.

Benefícios

- ✓ Procedimentos simplificados
- ✓ Redução de custos
- ✓ Celeridade no ato
- ✓ Autonomia dos Interessados (*Escolha do Notário*)
- ✓ Dispensa de Homologação Judicial

Em síntese, alcance do Direito por um modo mais célere e menos oneroso.

O Código de Processo Civil, seguindo a tendência em ascensão da **Extrajudicialização de Procedimentos**, que ganhou ênfase a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, conhecida como emenda da reforma do judiciário, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da **Usucapião Extrajudicial** processada perante o **Registro de Imóveis**, nos termos do **artigo 1.071** do CPC, que acrescentou o **artigo 216-A** ao texto da **Lei Federal nº 6.015/1973 (LRP)**.

*Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de **reconhecimento extrajudicial de usucapião**, que será processado **diretamente** perante o **cartório do registro de imóveis** da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:*

Os documentos constantes dos **incisos I a IV**.

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

A **Medida Provisória nº1.085/2021**, convertida na Lei nº **14.382/2022** introduziu no ordenamento jurídico a **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**, através da criação do **art. 216-B** que trata da possibilidade de efetivação extrajudicial de **adjudicação compulsória** de imóvel objeto de **promessa de venda** ou de **cessão**, que será processada no RI da situação do imóvel.

Em 15/9/2023 o CNJ publicou o **Provimento nº 150/2023**, que alterou o **Provimento nº 149/2023** (*Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra*), estabelecendo as regras para o processo de **Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial**.

Advogado

Os procedimentos de **inventário, separação consensual, divórcio consensual, extinção consensual de união estável, usucapião e adjudicação compulsória extrajudiciais** tem na figura do **Advogado** uma **peça fundamental** para seu bom andamento, sendo que sua presença é por lei estabelecida como **indispensável**.

Nessa esteira, cumpre-nos trocar experiências na área a fim de buscarmos juntos soluções para os casos práticos que aparecem no nosso dia-a-dia laboral.

Utilização subsidiária das regras do Código Civil e Código de Processo Civil

O Registrador de Imóveis **não pode** exigir **menos** que o Juiz.

O paralelismo entre as vias **judicial** e **extrajudicial** gera a aproximação de formalidades entre os procedimentos.

Portanto, considerando que **privilegiar** a eleição da via da adjudicação compulsória, em **detrimento** da via da **usucapião**, é um dever imposto ao Registrador implicitamente pelo **artigo 399 do Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**, parece-me **recomendável** que o Registrador possa adotar a **mesma postura** do Judiciário.

Dentre os vários procedimentos extrajudiciais que existem atualmente, hoje iremos falar sobre os institutos da **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** e da **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**.

Dois institutos do direito imobiliário que tratam da **regularização/transferência de propriedade de bens imóveis**, mas com diferenças marcantes tanto em relação aos **requisitos** quanto ao **procedimento** a ser adotado.

Usucapião ou Adjudicação Compulsória?

Inicialmente cumpre destacar que ambos os procedimentos possuem **requisitos** e **regramentos distintos** que devem ser estudados antes de iniciar qualquer procedimento.

A **Usucapião Extrajudicial** foi disciplinada pelo **Provimento nº 65/2017 do CNJ** e a **Adjudicação Compulsória Extrajudicial** pelo **Provimento nº 150/2023 do CNJ**.

Atualmente ambos foram revogados e as disposições passaram a integrar o **Provimento nº 149/2023 do CNN/CN/CNJ-Extra**.

Dentre as distinções podemos mencionar que na **usucapião**, é necessário comprovar a **posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel** por determinado **período**, além de agir como se fosse dono, ao passo que na **adjudicação**, basta apenas comprovar a **aquisição do imóvel** (*princípios da disponibilidade e da continuidade*), a **quitação** e a **impossibilidade de transmissão pelas vias ordinárias** (*outorga de escritura*).

Usucapião Extrajudicial

- ✓ **Natureza:** Forma de aquisição da propriedade por **posse prolongada** e **ininterrupta**, desde que atendidos os requisitos legais.
- ✓ **Requisitos:**
- ✓ **Posse mansa, pacífica e ininterrupta** pelo período exigido em lei (que pode variar conforme a modalidade de usucapião).
- ✓ **Ânimo de dono** (comportamento como proprietário).

- ✓ *Ausência de oposição do real proprietário.*
- ✓ *Justo título e boa-fé* (dependendo da modalidade).

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

- ✓ *Natureza:* Forma de **transferência forçada** da propriedade quando **há um contrato** que obriga a **outorga da escritura**, mas o vendedor **não cumpre sua obrigação**.
- ✓ *Requisitos:*
- ✓ Existência de um **contrato** ou **compromisso de compra e venda**, **cessão de direitos** ou **outro título** que comprove a **obrigação de transferir a propriedade** (*princípios da disponibilidade e da continuidade*).
- ✓ O comprador já **quitou integralmente o preço** pactuado.
- ✓ O vendedor ou obrigado a transferir o imóvel **se recusa** ou **não pode formalizar** a escritura definitiva, bem como no caso em que comprador **não aceita receber/rejeita** a escritura, teremos a adjudicação compulsória **inversa**.

Ambos são procedimentos que facilitam a **regularização de imóveis**, **reduzindo a burocracia** e **os custos de um processo judicial**.

A escolha entre um e outro depende da **situação específica do imóvel** e do **direito** que se pretende **reconhecer**.

A escolha é sempre pela **materialização dos negócios jurídicos** pelas formas prescritas em lei para **resguardar direitos e evitar burlas ao sistema**, como por exemplo a tributação.

Desta forma, na adoção tanto do procedimento de **usucapião extrajudicial** como no procedimento de **adjudicação compulsória extrajudicial** o Notário e o Registrador deverão se certificar que **foram esgotadas todas as possibilidades da formalização do título pela via adequada**.

Esta foi a escolha do Legislador, pois no **Provimento n.º 149/2023** do CNJ prevê a possibilidade da **instauração de conciliação e/ou mediação** em dois momentos distintos, **antes da lavratura da ata notarial e após a apresentação da impugnação**.

Art. 440-G. § 8º O tabelião de notas poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, desde que haja concordância do requerente, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I deste Código Nacional de Normas.

Art. 440-AA. Parágrafo único. Se entender viável, antes de proferir decisão, o oficial

de registro de imóveis poderá instaurar a conciliação ou a mediação dos interessados, nos termos do Capítulo II do Título I do Livro I da Parte Geral deste Código de Normas.

Com efeito, importante consignar que em ambos os procedimentos serão instruídos com **ata notarial**, lavrada por Tabelião de Notas.

Na **usucapião extrajudicial**, a ata notarial atestará a **existência** e a **qualidade da posse** do usucapiente.

Já na **adjudicação compulsória extrajudicial**, a **ata notarial** atestará o **inadimplemento da obrigação** do promitente vendedor, qual seja, a de **outorgar a escritura pública de compra e venda** ao promitente comprador.

A utilização da **ata notarial** como **meio de prova** em **processos judiciais** não é novidade, tendo em vista a já reconhecida **credibilidade do instrumento** produzido pelo Tabelião de Notas.

Porém, a inserção de ata notarial como seção específica no capítulo das provas do CPC (art. 384) denota a **relevância** que esse mecanismo ganhou no **processo judicial e extrajudicial**, valorizando ainda mais a **atividade notarial**.

Origem do Direito

O direito de pleitear a **usucapião** do imóvel nasce de uma **situação de fato**:

O uso de um imóvel como próprio, por um tempo mínimo (a depender da modalidade), de forma **ininterrupta e sem oposição**.

Já o direito à **adjudicação compulsória** nasce de uma **situação de direito**:

O **inadimplemento contratual** pelo promitente vendedor, que não outorga a escritura pública de compra e venda do imóvel, impedindo que seja efetivada a transferência do bem ao promitente comprador.

Modo de Aquisição do Domínio ou de outro direito real

A **Usucapião** é uma forma de **aquisição da propriedade** ou de **outros direitos reais** em razão da posse no transcorrer do tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei.

É modo **ORIGINÁRIO** de aquisição do domínio quando **não possui** inscrição/transcrição ou matrícula (art. 421 e 422 do Prov. 149/2023 do CNJ).

“Para Estudo”

Mas também não poderia ser modo de aquisição **DERIVADO**?

Entendo que sim, quando o imóvel **já possuir** matrícula/transcrição ou inscrição (art. 418 do Prov. 149/2023 do CNJ).

A razão desse entendimento é o disposto no artigo 418 do Prov. 149/2023 do CNJ, que determina que *“o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.”*

Terras Devolutas

É possível a usucapião de **terras devolutas**?

SMJ, entendo que **sim**, uma vez que a **inexistência de registro anterior** não importa necessariamente em terra devoluta.

Com maior razão em se tratando de usucapião extraordinário.

TERRAS DEVOLUTAS: Não se presume público o imóvel (terra devoluta) pela inexistência de seu registro (RE 86.234, REsp 113.255, REsp 674.558 e REsp 964.223).

O domínio público também tem de ser provado (RE 285615).

O Superior Tribunal de Justiça – STJ em 2009 reconheceu usucapião de terra devoluta no **RECURSO ESPECIAL Nº 674.558 - RS (2004/0071710-7)** e, desde então, o entendimento, que já era pacífico naquele Tribunal, tem se consolidado.

Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Procedimento

A **adjudicação compulsória extrajudicial**, está dividida em **6 (seis) fases**:

✓ **FASE 1 - Tentativa de Conciliação e Mediação antes da Lavratura da Ata Notarial – Artigo 440-G, §8º**

O **Tabelião de Notas** poderá **instaurar a conciliação** ou a **mediação antes** da lavratura da Ata Notarial, a fim de **evitar** a demanda de **tempo** e **dinheiro**, bem como assegurar a efetivação do negócio em **menor prazo** com procedimento que pode ser resolvido através do acordo do **requerente** e do **requerido**.

A conciliação ou mediação sendo **positiva** será lavrada a Escritura Pública de **Efetivação** do negócio jurídico pretendido, a **Compra e Venda**, sendo **infrutífera** será **lavrada a Ata Notarial**.

✓ **FASE 2 - Ata Notarial – Artigo 440-F -**

A **ata notarial** será lavrada por **tabelião de notas de livre escolha do requerente**, mantendo-se o disposto na Lei nº. 8.935/1994.

Não se exclui a possibilidade de aplicação do **e-Notariado**.

✓ **FASE 3 - DO PROCEDIMENTO - Requerimento Inicial ao Registro de Imóveis e Protocolo**
Artigo 440- K e seguintes -

De acordo com os referidos artigos, o interessado apresentará para **protocolo**, ao oficial de registro de imóveis, **requerimento de instauração** do processo **presencialmente** ou por **meio eletrônico** (ONR/SAEC – RI Digital).

Os efeitos da prenotação ficarão **prorrogados** até o **deferimento** ou **rejeição** do pedido (ou extinção por inércia, art.440-J).

A tramitação iniciará com o **protocolo** e a **autuação** do respectivo **requerimento** (*petição inicial*) firmado pelo **advogado assistente** ou **defensor público** contendo o pedido de **notificação extrajudicial** a ser dirigida ao requerido.

Importante destacar que a procuração deverá conter **poderes específicos**.

À vista dos documentos apresentados o Oficial do Registro de Imóveis irá proceder a análise e, estando em **conformidade** com a Lei **procederá a notificação do requerido**.

O requerimento inicial será instruído, necessariamente, pela **ata notarial** e pelo **instrumento do ato ou negócio jurídico** em que se funda a adjudicação compulsória.

Importa observar que a **prova da quitação** e a **regular constituição em mora do promitente vendedor**, são **condições imprescindíveis** para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

✓ **FASE 4 – Notificação – Artigo 440-R -**

O Registro de Imóveis **redigirá** a notificação para fins de entrega ao destinatário. A **notificação** será encaminhada pelo **correio**, com **aviso de recebimento**, **facultado** o encaminhamento por **oficial de registro de títulos e documentos**.

Sem prejuízo dessas providências, **deverá** ser enviada **mensagem eletrônica de notificação**, se **houver** prova de endereço eletrônico do requerido. Por mensagem eletrônica entende-se: **SMS, WHATSAPP, E-MAIL...**

✓ **FASE 5 – Fiscal – Artigo 440-AL** - Expedida a **carta de adjudicação compulsória extrajudicial**, será notificado o requerente para retirar a carta e providenciar o pagamento do ITBI, cujo prazo para apresentação será de 5 (cinco) dias úteis, o qual poderá ser sobrestado caso comprovada a impossibilidade de cumprimento no prazo estabelecido.

Vale lembrar que quando o objeto do pedido é um imóvel foreiro, deverá ser apresentada também a Portaria da Secretaria de Administração do Estado (*Laudêmio*) autorizando a transmissão e atestando o pagamento do laudêmio.

✓ **FASE 6 - Despacho Deferitório do Registro – Artigo 440-AF, inciso II** - Após a **tramitação**, com a **apresentação de toda documentação** exigida por Lei, bem como a comprovação do **recolhimento do ITBI**, é **deferido** o registro do domínio em nome de Fulano de Tal, nos termos do **inciso II do artigo 440-AF**, servindo de título o referido despacho em conjunto com a Ata Notarial, o requerimento e a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão e a Carta de Adjudicação Compulsória Extrajudicial. **Procedido o registro**, o processo será **arquivado**.

Porto Alegre/RS/13 de maio de 2026.