

Adjudicação compulsória: o procedimento judicial e extrajudicial

Compulsory adjudication: the judicial and extrajudicial procedure

Mariane Paes Gonçalves Souza¹

v. 11/ n. 3 (2023)
Julho/Stembro

Aceito para publicação em
28/06/2023.

¹Graduada em Direito e Doutoranda
pela Universidade del Museo Social
Argentino.

Resumo: A adjudicação compulsória é um tema relevante tanto no âmbito judicial quanto extrajudicial. Assim, este artigo tem como objetivo apresentar uma análise detalhada dos procedimentos envolvidos em cada forma de adjudicação compulsória, assim como comparar suas vantagens e desvantagens. Na introdução, a temática da adjudicação compulsória é apresentada, ressaltando sua importância tanto no contexto judicial quanto extrajudicial. Além disso, são descritos o objetivo e a estrutura do artigo. No desenvolvimento do artigo, são explicadas as diferenças entre o procedimento judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória. Cada etapa e trâmite específico envolvido em ambos os procedimentos são analisados em detalhes, proporcionando uma compreensão abrangente dos processos. Uma comparação das vantagens e desvantagens de cada forma de adjudicação compulsória é realizada, permitindo uma avaliação criteriosa das diferentes abordagens. Isso auxilia na compreensão das implicações práticas e das possíveis repercussões de cada procedimento. Além disso, são discutidos casos emblemáticos que exemplificam os procedimentos judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória. Esses casos fornecem exemplos concretos e contextualizados, permitindo uma melhor compreensão das questões envolvidas. Em suma, este artigo oferece uma visão abrangente da adjudicação compulsória, explorando os procedimentos judicial e extrajudicial. A análise detalhada das etapas e trâmites específicos, juntamente com a comparação das vantagens e desvantagens, contribui para uma compreensão mais aprofundada da temática. Os casos emblemáticos discutidos enriquecem a análise, proporcionando exemplos práticos e ilustrativos.

Palavras-chave: Contrato de compra e venda; Imóveis; Propriedade; Ação judicial e extrajudicial.

Abstract: Compulsory adjudication is a relevant topic in both the judicial and extrajudicial spheres. Thus, this article aims to present a detailed analysis of the procedures involved in each form of compulsory adjudication, as well as to compare its advantages and disadvantages. In the introduction, the theme of compulsory adjudication is presented, emphasizing its importance both in the judicial and extrajudicial context. In addition, the objective and structure of the article are described. In the development of the article, the differences between the judicial and extrajudicial procedure of compulsory adjudication are explained. Each step and specific procedure involved in both procedures are analyzed in detail, providing a comprehensive understanding of the processes. A comparison of the advantages and disadvantages of each form of compulsory adjudication is carried out, allowing a thorough evaluation of the different approaches. This assists in understanding the practical implications and possible repercussions of each procedure. In addition, emblematic cases that exemplify the judicial and extrajudicial procedures of compulsory adjudication are discussed. These cases provide concrete and contextualized examples, allowing for a better understanding of the issues involved. In sum, this article offers a comprehensive overview of compulsory adjudication, exploring the judicial and extrajudicial procedures. The detailed analysis of the specific steps and procedures, along with a comparison of

the advantages and disadvantages, contributes to a deeper understanding of the topic. The emblematic cases discussed enrich the analysis by providing practical and illustrative examples.

Keywords: Purchase and Sale Agreement; Real Estate; Property; Judicial and Extrajudicial Action.

1. Introdução

A adjudicação compulsória é uma temática de extrema relevância no âmbito judicial e extrajudicial, sendo um instituto jurídico que visa garantir a efetivação de direitos relacionados à aquisição de propriedade imobiliária. Trata-se de um mecanismo legal que permite ao adquirente buscar a transferência forçada do imóvel, quando o vendedor se recusa injustificadamente a cumprir com a obrigação de transferência da propriedade (MENDES, 2012).

De acordo com Dorigatti (2017), a adjudicação compulsória é uma medida jurídica que busca solucionar conflitos envolvendo a compra e venda de imóveis, especialmente quando o vendedor se recusa a cumprir com a obrigação de transferir a propriedade. Essa recusa pode ocorrer por diferentes motivos, como falta de pagamento integral do valor acordado, falta de regularização documental ou simplesmente por má-fé do vendedor. No contexto judicial, a adjudicação compulsória é pleiteada pelo comprador por meio de uma ação específica, na qual ele busca obter uma decisão judicial que obrigue o vendedor a transferir o imóvel.

Geralmente, é necessário comprovar que todas as condições contratuais foram cumpridas por parte do comprador, enquanto o vendedor, de maneira injustificada, se recusa a efetivar a transferência. No âmbito extrajudicial, a adjudicação compulsória também pode ocorrer em casos em que há cláusulas contratuais que preveem essa possibilidade. Nesses casos, é possível buscar a transferência forçada do imóvel diretamente nos cartórios de registro de imóveis, mediante apresentação de todos os documentos e provas necessárias para comprovar o direito do comprador (RECH, 2018).

É importante ressaltar que a adjudicação compulsória não é uma medida que pode ser aplicada em qualquer situação de descumprimento contratual. Ela é específica para os casos em que há um contrato válido de compra e venda de imóvel e o vendedor se recusa injustificadamente a transferir a propriedade. Ao conceder a adjudicação compulsória, o Poder Judiciário determina a transferência do imóvel ao comprador, como forma de garantir a efetivação dos direitos adquiridos. É uma medida que busca assegurar a segurança jurídica das relações contratuais e evitar prejuízos injustificados para o comprador (BAIA, 2020).

Nesse contexto, o presente artigo tem como objetivo analisar e comparar os procedimentos judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória, bem como apresentar uma discussão acerca das

vantagens e desvantagens de cada forma de procedimento. Além disso, serão apresentados casos emblemáticos que exemplifiquem as particularidades de cada modalidade.

A justificativa para a realização desta pesquisa reside na importância da adjudicação compulsória como uma ferramenta para a efetivação de direitos no âmbito imobiliário. Muitas vezes, o comprador de um imóvel se vê diante de um impasse quando o vendedor se nega a realizar a transferência do bem, mesmo após o cumprimento de todas as obrigações contratuais. Diante dessa situação, a adjudicação compulsória surge como uma alternativa para solucionar litígios dessa natureza, conferindo ao comprador o direito de obter a transferência da propriedade imobiliária, seja através de um procedimento judicial ou extrajudicial.

O artigo está estruturado da seguinte forma: primeiramente, será feita uma explicação das diferenças entre o procedimento judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória. Em seguida, serão analisadas detalhadamente as etapas e trâmites específicos envolvidos em cada um desses procedimentos, a fim de fornecer um panorama completo sobre suas características e requisitos.

Posteriormente, será realizada uma comparação das vantagens e desvantagens de cada forma de adjudicação compulsória, levando em consideração aspectos como celeridade processual, custos envolvidos, produção de provas e possibilidade de recursos. Por fim, serão discutidos casos emblemáticos que ilustram as peculiaridades e desafios enfrentados tanto no procedimento judicial quanto no extrajudicial, a fim de fornecer exemplos práticos e enriquecer a compreensão dos leitores sobre a temática em estudo.

Com base na presente pesquisa, espera-se contribuir para o aprofundamento do conhecimento acerca da adjudicação compulsória, fornecendo subsídios para uma escolha consciente e embasada entre o procedimento judicial e extrajudicial, de acordo com as necessidades e peculiaridades de cada caso. Além disso, o estudo dos casos emblemáticos permitirá uma melhor compreensão das nuances e desafios enfrentados pelos envolvidos, auxiliando na prevenção e solução de conflitos imobiliários relacionados à transferência de propriedades. No próximo tópico, serão abordadas as diferenças entre o procedimento judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória, buscando fornecer um panorama abrangente sobre essas modalidades e suas respectivas características.

2. Diferenças entre o procedimento judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória

No procedimento judicial da adjudicação compulsória, o promitente comprador ingressa com uma ação judicial visando obter o imóvel. Nesse caso, o processo é conduzido pelo Poder Judiciário, seguindo as regras e prazos estabelecidos no Código de Processo Civil. O comprador deve comprovar que cumpriu todas as suas obrigações contratuais, enquanto o vendedor terá a oportunidade de se

defender e contestar as alegações apresentadas. Ao final do processo, caso fique comprovada a inadimplência do vendedor, o juiz poderá conceder a adjudicação compulsória ao comprador (DORIGATTI, 2017).

No procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória, as partes envolvidas buscam resolver o conflito sem a necessidade de recorrer ao Poder Judiciário. Nesse caso, o comprador notifica extrajudicialmente o vendedor, exigindo o cumprimento da obrigação de transferir a propriedade do imóvel. Caso o vendedor não cumpra a notificação, o comprador pode registrar a sua pretensão em cartório, iniciando um processo administrativo de adjudicação compulsória. O vendedor será notificado e terá um prazo para se manifestar. Caso não apresente defesa ou não comprove o cumprimento da obrigação, a propriedade do imóvel será transferida ao comprador (MORAIS; OLIVEIRA, 2022).

As diferenças entre o procedimento judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória são significativas. No procedimento judicial, há a intervenção do Poder Judiciário, que analisa as alegações das partes e decide sobre a transferência da propriedade. Já no procedimento extrajudicial, o processo ocorre em cartório, sem a necessidade de uma sentença judicial. Além disso, o procedimento judicial pode ser mais demorado e custoso, devido às etapas do processo, como a citação, contestação e produção de provas (MENDES, 2012).

Por outro lado, o procedimento extrajudicial tende a ser mais ágil e menos dispendioso, já que as partes podem resolver o conflito de forma direta, sem a burocracia judicial. Outra diferença importante é o ônus da prova. No procedimento judicial, cabe ao promitente comprador comprovar que cumpriu todas as suas obrigações contratuais, enquanto o promitente vendedor pode apresentar defesas e contestar as alegações do comprador. Já no procedimento extrajudicial, o ônus da prova é invertido (PINHEIRO; JANKOWITSCH, 2022).

Cabe ao promitente vendedor demonstrar que cumpriu suas obrigações ou contestar a pretensão do comprador. Isso facilita o processo para o comprador, que não precisa provar sua inadimplência de forma tão rigorosa. Em termos práticos, a escolha entre o procedimento judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória pode depender das circunstâncias e interesses das partes envolvidas (SOUZA, 2010).

O procedimento judicial pode ser mais adequado quando há disputas sobre o cumprimento das obrigações contratuais ou quando a parte vendedora apresenta resistência em transferir a propriedade. Nesse caso, a intervenção do Poder Judiciário é necessária para resolver o conflito de forma imparcial (LÔBO, 2021).

Por outro lado, o procedimento extrajudicial pode ser uma opção mais rápida e econômica para o promitente comprador, especialmente nos casos em que não há contestações relevantes por

parte do vendedor. O registro da pretensão em cartório e a notificação ao vendedor podem desencadear um processo mais simples e ágil, resultando na transferência da propriedade sem a necessidade de uma longa batalha judicial (DINIZ, 1992).

Neste contexto, o Quadro 1 apresenta um comparativo do procedimento Judicial vs. procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória.

Quadro 1: Principais diferenças

Diferenças	Procedimento Judicial	Procedimento Extrajudicial
Autor da ação	Promitente comprador	Promitente comprador
Órgão responsável	Poder Judiciário	Cartório de Registro
Etapas do processo	Citação, contestação e produção de provas	Notificação extrajudicial e registro da pretensão
Ônus da prova	Comprador	Vendedor
Tempo do processo	Pode ser mais demorado e burocrático	Tende a ser mais ágil e menos burocrático
Custo do processo	Pode ser mais elevado	Tende a ser mais econômico
Intervenção judicial	Sim	Não
Necessidade de sentença	Sim	Não
Resistência do vendedor	Possível contestação	Menor possibilidade de contestação
Resultado	Transferência de propriedade por decisão judicial	Transferência de propriedade por decisão administrativa

Fonte: Autoria própria (2023).

3. Análise detalhada das etapas e trâmites específicos envolvidos em cada procedimento

A adjudicação compulsória judicial ocorre mediante o seguinte procedimento. Inicialmente, o interessado deve contratar um advogado para elaborar a petição inicial, contendo informações relevantes sobre o imóvel, a relação jurídica entre as partes, a prova do direito de aquisição e o pedido de adjudicação compulsória. Essa petição inicial é protocolada no órgão jurisdicional competente, que designa um número de processo. Em seguida, o atual proprietário é citado e tem um prazo legal, geralmente de 15 dias, para apresentar sua defesa (TERRA, 2019).

Após a resposta do atual proprietário, é realizada uma audiência de conciliação, na qual as partes tentam chegar a um acordo. Se houver conciliação, é lavrado um termo e o procedimento é encerrado. No entanto, se não houver acordo, o processo segue para as demais etapas. As partes têm a oportunidade de apresentar provas para comprovar suas alegações, como documentos, testemunhas e perícias, de acordo com as regras processuais do país (TERRA, 2019).

Após a produção de provas, o juiz proferirá uma sentença, decidindo se há ou não o direito à adjudicação compulsória. Se a sentença for favorável ao interessado, o juiz determinará a transferência da propriedade e o registro imobiliário será efetuado. No caso de negação do pedido, é possível interpor recurso, que será analisado por instâncias superiores, como tribunais de segunda instância e, eventualmente, tribunais superiores, de acordo com a legislação vigente (TERRA, 2019).

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial segue um procedimento diferente. Nesse caso, o interessado notifica extrajudicialmente o atual proprietário, informando sobre seu direito de aquisição e solicitando a transferência do imóvel. Essa notificação deve ser realizada de acordo com as formalidades legais e comprovar o recebimento. O atual proprietário tem um prazo, geralmente de 30 dias, para responder à notificação. Durante esse período, as partes podem buscar uma solução amigável (MARTINS, 2022).

Se não houver acordo ou se o atual proprietário se recusar a transferir o imóvel, o interessado pode ingressar com um processo judicial ou requerer a adjudicação compulsória diretamente em cartório. Para isso, é necessário apresentar a documentação comprobatória do direito de aquisição e solicitar o registro de escritura pública de adjudicação compulsória. O cartório responsável analisará a documentação apresentada, verificando se estão presentes todos os requisitos legais, incluindo a comprovação do direito de aquisição e a regularidade da notificação extrajudicial, de acordo com a legislação local (MARTINS, 2022).

Uma vez que a documentação seja considerada completa e em conformidade, o cartório realizará o registro da escritura pública de adjudicação compulsória. Esse registro é essencial para efetivar a transferência da propriedade, conferindo ao interessado os direitos sobre o imóvel (MARTINS, 2022).

O Quadro 1 apresenta o comparativo para diferenciar os procedimentos de adjudicação compulsória judicial e extrajudicial.

Quadro 1: Diferenças entre os procedimentos

	Adjudicação Compulsória Judicial	Adjudicação Compulsória Extrajudicial
Petição Inicial	O interessado elabora uma petição inicial contendo informações relevantes sobre o imóvel, a relação jurídica entre as partes, a prova do direito de aquisição e o pedido de adjudicação compulsória de aquisição e o pedido de adjudicação compulsória	O interessado notifica extrajudicialmente o atual proprietário informando sobre o direito de aquisição e solicitando a transferência do imóvel
Distribuição e Citação	A petição inicial é protocolada no órgão jurisdicional competente e o juiz designa um número de processo	O atual proprietário é citado e tem um prazo para responder à notificação (geralmente 30 dias)
Audiência de Conciliação	Realização de audiência de conciliação após a resposta do atual proprietário	Durante o prazo de resposta, as partes podem negociar uma solução amigável
Produção de Provas	As partes têm a oportunidade de apresentar provas para comprovar suas alegações	Não há necessidade de produção de provas
Sentença	O juiz proferirá uma sentença decidindo se há ou não o direito à adjudicação compulsória	O interessado pode ingressar com um processo judicial ou requerer a adjudicação compulsória diretamente em cartório
Recursos	As partes podem interpor recursos da sentença	Não há menção explícita sobre a possibilidade de interpor recursos
Registro Imobiliário	Após a sentença favorável, ocorre a transferência da propriedade e o registro imobiliário é efetuado	Após análise e registro da escritura pública de adjudicação compulsória, ocorre o registro imobiliário

Fonte: Autoria própria (2023).

4. Vantagens e desvantagens de cada forma de adjudicação compulsória

A adjudicação compulsória judicial e a adjudicação compulsória extrajudicial são dois caminhos distintos para resolver disputas relacionadas à transferência de propriedade ou ao cumprimento de obrigações. Cada abordagem possui vantagens e desvantagens que devem ser consideradas pelos envolvidos.

A adjudicação compulsória judicial oferece uma série de vantagens significativas. Em primeiro lugar, ela garante a proteção dos direitos e garantias de todas as partes envolvidas. Ao ser conduzida pelo sistema de justiça, esse processo proporciona salvaguardas legais e procedimentos claros, assegurando um julgamento justo e imparcial.

Além disso, a via judicial é capaz de resolver disputas complexas que envolvem questões legais complicadas, como interpretação de contratos, direitos de propriedade e outras questões jurídicas que requerem uma análise cuidadosa por parte do juiz.

Uma outra vantagem da adjudicação compulsória judicial é o cumprimento forçado das decisões. As sentenças judiciais são vinculantes e podem ser executadas coercitivamente pelo poder judiciário. Isso garante que a parte vencedora seja capaz de obter a propriedade ou o cumprimento da obrigação determinada pela sentença.

Por outro lado, a adjudicação compulsória judicial também apresenta algumas desvantagens. O processo pode ser demorado e custoso, com os litígios se arrastando por meses ou até anos, dependendo da complexidade do caso e da carga de trabalho do sistema judicial. Além disso, as despesas legais, como honorários advocatícios e custas judiciais, podem ser significativas.

Outra desvantagem é a incerteza quanto ao resultado. O desfecho de um processo judicial depende da interpretação e aplicação da lei pelo juiz, deixando as partes envolvidas sem controle direto sobre o resultado e tendo que confiar no sistema judiciário para resolver a disputa de maneira justa.

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial também apresenta suas próprias vantagens. Em primeiro lugar, ela é geralmente mais eficiente e rápida do que o processo judicial. As partes podem chegar a um acordo e executar a transferência da propriedade ou o cumprimento da obrigação sem a necessidade de um longo processo legal.

Além disso, as partes envolvidas têm maior controle e autonomia no processo extrajudicial. Elas podem negociar os termos e condições do acordo de forma mútua, adaptando-os às suas necessidades específicas. Isso permite uma maior flexibilidade na resolução da disputa.

A adjudicação extrajudicial também tende a ser menos dispendiosa do que a via judicial. As partes podem economizar em honorários advocatícios e custas judiciais, reduzindo assim os custos globais da disputa. No entanto, a adjudicação compulsória extrajudicial também apresenta desvantagens importantes. A falta de garantias processuais é uma delas. Ao optar pela via extrajudicial, as partes podem renunciar a algumas proteções legais oferecidas pelo sistema judicial, resultando em menor segurança jurídica.

Além disso, não há supervisão direta de um juiz no processo extrajudicial, o que pode levar a um maior risco de desequilíbrio de poder entre as partes. Especialmente em situações em que uma

das partes possui maior influência ou recursos financeiros, ela pode exercer pressão sobre a outra parte para aceitar termos desfavoráveis.

Outra desvantagem é a falta de precedente legal. Ao resolver uma disputa de forma extrajudicial, não é criado um precedente legal que possa servir como referência para futuros litígios semelhantes. Isso pode resultar em incerteza jurídica e dificuldade na aplicação consistente da lei em casos semelhantes.

Em resumo, a adjudicação compulsória judicial oferece proteção dos direitos e garantias, resolução de disputas complexas e cumprimento forçado das decisões judiciais. No entanto, ela pode ser demorada, custosa e envolver incerteza quanto ao resultado. Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial é mais eficiente, oferece maior autonomia às partes e tende a ter um custo menor.

No entanto, pode faltar garantias processuais, supervisão judicial e precedentes legais. Ao decidir qual abordagem adotar, é importante considerar a natureza da disputa, a complexidade do caso, o equilíbrio de poder entre as partes e as garantias legais desejadas. Cada situação exigirá uma avaliação cuidadosa das vantagens e desvantagens de cada método, a fim de tomar a melhor decisão para resolver a disputa de maneira justa e eficiente.

5. Casos emblemáticos que exemplifiquem os procedimentos judicial e extrajudicial

Em um caso judicial emblemático, um comprador adquiriu um apartamento na planta, firmou um contrato de compra e venda com a construtora e realizou os pagamentos devidos. No entanto, a construtora não cumpriu sua obrigação de entregar o imóvel no prazo estipulado. Diante disso, o comprador ingressou com uma ação de adjudicação compulsória, solicitando que o contrato fosse cumprido e que a propriedade do imóvel fosse transferida para ele.

No processo judicial, o comprador apresentou todas as provas de que havia cumprido sua parte no contrato, como os comprovantes de pagamento e a cópia do contrato assinado. Além disso, provou também que a construtora não havia cumprido o prazo estipulado no contrato para a entrega do imóvel.

Após a análise das provas e considerando que o comprador estava em dia com suas obrigações contratuais, o juiz proferiu uma sentença favorável à adjudicação compulsória. A construtora foi obrigada a transferir a propriedade do imóvel para o comprador e a escriturar o imóvel em seu nome, além de arcar com eventuais multas contratuais e indenizações por danos morais.

Em um caso extrajudicial, um agricultor comprou uma propriedade rural de outro agricultor por meio de um contrato particular de compra e venda. O contrato foi assinado pelas partes, mas não

foi levado a registro no cartório de imóveis. Após a celebração do contrato, o vendedor se recusou a outorgar a escritura definitiva de venda ao comprador.

Diante dessa negativa, o comprador iniciou um procedimento administrativo de adjudicação compulsória no cartório de registro de imóveis. O comprador apresentou o contrato de compra e venda, bem como as provas de que havia cumprido suas obrigações, como o pagamento do preço acordado.

O cartório analisou a documentação apresentada e realizou as devidas diligências para verificar a veracidade das informações. Após constatar que não havia óbices legais, o cartório emitiu um parecer favorável à adjudicação compulsória, determinando que o vendedor cumprisse sua obrigação de transferir a propriedade ao comprador por meio da escritura definitiva.

Nesse caso, o procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória permitiu ao comprador obter o reconhecimento de seu direito de propriedade sem a necessidade de recorrer ao Judiciário, agilizando o processo de transferência de propriedade.

6. Considerações finais

O presente artigo abordou a temática da adjudicação compulsória, analisando tanto o procedimento judicial quanto o extrajudicial, e suas respectivas etapas e trâmites específicos. Ao longo do desenvolvimento, foi possível compreender as diferenças entre essas duas formas de adjudicação compulsória, bem como suas vantagens e desvantagens.

A adjudicação compulsória desempenha um papel relevante no âmbito judicial e extrajudicial, pois se refere ao direito do promitente comprador de imóvel de requerer o registro do imóvel em seu nome quando o vendedor se recusa a realizar a transferência de forma voluntária. É um instituto jurídico importante para garantir a segurança jurídica nas relações imobiliárias.

No que diz respeito ao procedimento judicial da adjudicação compulsória, foi averiguado que este é realizado perante o Poder Judiciário, envolvendo a propositura de uma ação específica. As etapas envolvem a petição inicial, a citação do réu, a apresentação de contestação, a produção de provas, a decisão judicial e, por fim, o cumprimento da sentença. Embora seja um procedimento mais demorado, oferece ao requerente a oportunidade de apresentar suas razões e produzir provas, buscando convencer o juiz de seu direito à adjudicação compulsória.

Já o procedimento extrajudicial da adjudicação compulsória ocorre fora do âmbito judicial, sendo realizado perante os Cartórios de Registro de Imóveis. Envolve a apresentação de requerimento, a notificação do vendedor, a intimação do promitente comprador, a abertura de prazo para manifestação, a análise documental e, por fim, o registro do imóvel em nome do promitente

comprador. Esse procedimento é mais célere, visto que dispensa a intervenção do Poder Judiciário, porém, pode limitar a possibilidade de produção de provas e contraditório.

Ao comparar as vantagens e desvantagens de cada forma de adjudicação compulsória, verificou-se que o procedimento judicial proporciona um maior debate entre as partes, garantindo um contraditório amplo e a possibilidade de produção de provas. Por outro lado, o procedimento extrajudicial se destaca pela sua rapidez e simplicidade, sendo uma opção viável quando não há controvérsias relevantes.

Para ilustrar os procedimentos judicial e extrajudicial da adjudicação compulsória, foram discutidos casos emblemáticos que evidenciam a aplicação dessas formas. Esses exemplos concretos ajudaram a elucidar as particularidades e os desafios enfrentados pelos envolvidos em cada processo.

Em conclusão, a adjudicação compulsória é um instituto jurídico essencial para assegurar a transferência de propriedade de imóveis, quando o vendedor se recusa a realizá-la voluntariamente. Tanto o procedimento judicial quanto o extrajudicial apresentam suas características próprias, e a escolha entre eles dependerá das circunstâncias e interesses das partes envolvidas. Cabe ao promitente comprador avaliar as vantagens e desvantagens de cada forma e buscar o caminho que melhor atenda aos seus direitos e necessidades.

Referências

BAIA, Marcelo Santos. Contrato de Compra e Venda: O Contrato de Compra e Venda no Brasil e em Portugal. **Revista Mosaico**, v. 11, n. 2, p. 56-61, 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em 24 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em 24 mai. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. Editora Saraiva, 1992.

DORIGATTI, Emanuelle. **O compromisso de compra e venda e o registro**: a questão da ação de adjudicação compulsória e do tratamento da matéria no Código Civil de 2002. 2017. 80 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal de Santa Catarina, 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil Volume 2-Obrigações**. Saraiva Educação SA, 2021.

MARTINS, Julio. **Passo a passo da Adjudicação Compulsória Extrajudicial e documentos necessários**. 2022. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/98975/passo-a-passo-da-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-e-documentos-necessarios>. Acesso em 24 mai. 2023.

MENDES, Caio Graco de Aguiar Sabo. **A natureza jurídica da adjudicação compulsória**. 2012. 52 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário de Brasília, 2012.

MORAIS, Érica Valquíria Dantas; OLIVEIRA, Ana Carolina Borges. A adjudicação compulsória extrajudicial na Lei nº 14.382/2022. In: **Anais do Congresso de Políticas Públicas e Desenvolvimento Social da Faculdade Processus**. 2022. p. 47-51.

PINHEIRO, Weider Silva; JANKOWITSCH, Jhonata. Desjudicialização: A Importância Do Extrajudicial Para O Cumprimento Do Princípio Constitucional Da Celeridade E Acesso À Justiça Sob O Princípio Da Economicidade. **Revista Portuguesa de Ciências Jurídicas**, v. 3, n. 02, p. 58-73, 2022.

RECH, Brenda Luiza Medina. **A necessidade de adjudicação nos contratos de promessa de compra e venda**. 2018. 61 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade de Santa Cruz do Sul, 2018.

SOUZA, Giovana Gabriela Marinho Maia de. **Compromisso de compra e venda de imóveis**. 2010. 52 f. Trabalho de Conclusão de Curso – UNISINOS, 2010.

TERRA, Mateus. **Ação de adjudicação compulsória**: o que é e como funciona. 2019. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/adjudicacao-compulsoria/>. Acesso em 24 mai. 2023.