

A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA NAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM REGIME DE LOTEAMENTO

PABLINE RIBEIRO DE SOUZA ¹
NORTON MALDONADO DIAS²

RESUMO: O objeto do presente trabalho corresponde a uma análise sobre a ação de adjudicação compulsória inversa, nas relações negociais do Direito Imobiliário. Assim, a problemática decorre da possibilidade de adjudicação inversa nos contratos de promessa de compra e venda em regime de loteamento. Para tal, a proposta terá como primeiro objetivo a análise da Lei 6.766 de 1.979, que aduz sobre o parcelamento do solo urbano. Vale ressaltar outros objetivos bastante relevantes, dentre os quais, destacam-se os requisitos da promessa de compra e venda do imóvel, bem como o instrumento de contrato, da mora no recebimento e da possibilidade de ação. Em um segundo momento, a ação de adjudicação compulsória será detalhada, demonstrando a possibilidade de transferência de propriedade, mediante títulos aquisitivos originários e derivados, bem como as cessões de direito sobre o imóvel. Vale ainda ressaltar expressivas discussões acerca da possibilidade de propor ação de adjudicação compulsória de forma inversa, quando houver a recusa por parte do comprador na outorga do imóvel. Neste sentido, é de grande valia, a análise da possibilidade de inverter o polo ativo da ação, haja vista que no âmbito das relações jurídicas imobiliárias em regime de loteamento nas cidades brasileiras tem se notado a inércia da grande maioria dos adquirentes de terrenos urbanos em providenciar a lavratura e registro do definitivo contrato de compra e venda quando da quitação do preço integral do contrato, fato que prende o promitente vendedor loteador numa relação jurídica *ad aeternum*. O trabalho se utiliza da metodologia dedutiva bibliográfica utilizando-se como principais fontes a doutrina e jurisprudências tendo como principal objetivo demonstrar a realidade vivida nos cartórios e escritórios que tratam de ações em que envolvemo Direito Imobiliário.

Palavras chaves: Adjudicação Inversa; Comprador; Loteamento; Promessa

REVERSE COMPULSORY ADJUDICATION IN PURCHASE AND SALE PROMISES OF PROPERTY IN ALLOTMENT REGIME

ABSTRACT: The object of this work corresponds to an analysis of the reverse compulsory adjudication action, in the business relations of Real Estate Law. Thus, the problem stems from the possibility of reverse adjudication in promissory purchase and sale contracts in a subdivision system. To this end, the proposal will have as its first objective the analysis of Law 6766 of 1979, which deals with the subdivision of urban land. It is worth mentioning other very relevant objectives, among which, the requirements of the promise to buy and sell the property, as well as the instrument of contract, the delay in receipt and the possibility of action. In a second moment, the compulsory adjudication action will be detailed, demonstrating the possibility of property transfer, through original and derived acquisition titles, as well as the assignment of rights over the property. It is also worth mentioning significant discussions about the possibility of proposing a reverse compulsory adjudication action, when the buyer refuses to grant the property. In this sense, it is of great value to analyze the possibility of inverting the active pole of the action, given that in the context of real estate legal relations in subdivisions in Brazilian cities, the inertia of the vast majority of purchasers of urban land in provide for the drafting and registration of the final purchase and sale contract when the full price of the contract is settled, a fact that binds the promising landlord seller in a legal relationship *ad aeternum*. The work uses the bibliographic deductive methodology using doctrine and jurisprudence as the main sources, with the main objective of demonstrating the reality experienced in notary offices

¹ Acadêmico do Curso de Direito da FASIP-Faculdade de Sinop.

² Professor Mestre do Curso de Direito da FASIP – Faculdade de Sinop. E-mail: maldonadodias@hotmail.com.br.

and offices that deal with actions involving Real Estate Law.

KEYWORDS: Reverse adjudication; Buyer; subdivision; Promise

INTRODUÇÃO

O Direito Imobiliário tem como objetivo a vinculação e transação de negócios imobiliários, tais como: compra, venda, loteamento, construção, aquisição e perda da propriedade, condomínio, aluguel, troca, doação, cessão de direitos, usucapião, incorporação imobiliária.

Desta forma, a adjudicação compulsória é a ação que busca a execução de transferência de um imóvel, desde que os requisitos exigidos em lei sejam cumpridos. Após a tramitação em juízo, no momento de proferir a sentença, é emitida a carta de adjudicação, que poderá servir de substituto à escritura definitiva do imóvel em disputado.

Deste modo, o presente trabalho de conclusão de curso, tem por objetivo um estudo mais aprofundado sobre o cabimento da ação de adjudicação na modalidade inversa, bem como suas características e finalidades. Buscando desenvolver a temática questão, a presente pesquisa traz a questão do cabimento desta ação judicial, no que tange à resolução das lides, bem como o prazo que o interessado terá para buscar tal benefício. Vale ressaltar a específica atenção que o trabalho deu às características de tal ação, e ao final sobre os prazos que a ela são pertinentes. Aos objetivos e o próprio desenvolvimento desta investigativa irá buscar responder a problemática questão que indaga sobre o momento em que o promitente comprador se abstém de buscar a escritura definitiva para transferência da propriedade.

O presente trabalho aborda os assuntos sobre a ação de adjudicação compulsória previsto pelo Código Civil Brasileiro. Ademais, as características presentes no negócio jurídico para que seja considerado apto a ser julgado. Logo após, as possibilidades de cabimento desta ação, que tem como objetivo a promoção do registro necessário para a transmissão da propriedade objeto de contrato de compra e venda, e por fim, o prazo contido nesse contexto, sejam eles prescricionais ou decadenciais.

Como a situação vigente da temática questão se encontra em discussão para chegar a uma conclusão plausível, vale a indagação de qual será o momento admitido a proposição desta ação, afim de termos de prescrição ou decadência deste direito. Neste sentido, a presente proposta é de imprescindível contribuição para esta área de conhecimento haja vista que contribui para conhecimento de todos os requisitos da ação de adjudicação, bem como o objeto da demanda e os prazos previstos em lei.

O presente tema trata da adjudicação compulsória inversa, que tem como problemática a possibilidade de ajuizamento desta ação. Desse modo, vale lembrar que a ação de adjudicação tradicional serve para resguardar o direito do promitente comprador à posse da escritura do bem imóvel adquirido.

O principal objetivo da presente proposta consiste em demonstrar o cabimento de adjudicação compulsória inversa quando o promitente vendedor enfrenta a inércia do promitente comprador em providenciar a lavratura da escritura definitiva de Compra e venda do imóvel, tornando a relação jurídica obrigacional eterna.

Essa pesquisa busca fundamentos que desenvolve um ponto referencial no que tange ao cabimento da ação judicial e da prescrição do direito, uma discussão sobre tempo de trâmite processual. Sendo assim, a possibilidade de desenvolvimento e uma padronização nas decisões que possa evitar então que o promitente vendedor passe pelo constrangimento de necessitar ingressar com uma ação judicial para ter acesso a um direito.

Diante ao exposto, o caminho a ser percorrido será a investigação literária, onde será buscado os conceitos preliminares e históricos no que tange a ação de adjudicação compulsória. Para alcançar os objetivos almejados, o método de pesquisa utilizado neste estudo é a pesquisa bibliográfica e investigativa, com conceitos e ensinamentos trazidos através de livros

doutrinários e jurisprudências que trazem o entendimento dos tribunais acerca do tema.

No primeiro capítulo, será abordado o tema parcelamento do solo urbano, dentre os tópicos, o conceito geral e histórico desse instituto, bem como a Lei Complementar 04 de 2001 que aduz acerca do parcelamento do solo no município de Sinop, e posteriormente, as determinações acerca da promessa de compra e venda, o instrumento de contrato, a mora no recebimento da escritura e a ação cabível neste caso, a ação de adjudicação compulsória.

No segundo capítulo, a transferência da propriedade imobiliária se fará presente, trazendo conceitos e determinações acerca da ação utilizada para este fim, quando há dificuldades de cumprimento da outorga do imóvel por parte do vendedor. Ademais, será abordado também sobre os títulos de aquisição originários e derivados e as cessões de direito como mecanismo de fuga.

Assim, no capítulo segundo ainda será trazido ao texto às questões sobre o registro de contrato, bem como dos elevados custos cartorários, dos problemas advindos da informalidade e a necessidade de transferência de propriedade imobiliária face a Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso.

No terceiro capítulo, a adjudicação compulsória inversa como meio judicial para transferência da propriedade imóvel a quem tem direito, haja vista as proposituras advindas das discussões em torno da Súmula 239 do STJ, bem como o direito real à propriedade não exercida, a cláusula resolutiva tácita como solução de descontentamento da parte que entender ter sido lesada, e por fim, as alterações legislativas na Lei dos Registros Públicos.

2. DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - LEI 6.766 de 1.979

A origem do mercado imobiliário no Brasil teve seu início no ano 1.964 com a criação do Sistema Financeiro de Habitação, Banco Nacional de Habitação e Sociedades de Crédito Imobiliário, tais instituições surgiram por força da Lei nº 4.380/1964.

O Sistema Financeiro de Habitação tinha por objetivo prover ações que garantisse recursos necessários e políticas com finalidade de prover a construção e compra da casa própria pelas famílias de classes menos favorecidas financeiramente.

O Banco Nacional de Habitação era o gestor e controlador dos mecanismos de correção monetária que incidiam sobre o financiamento. Essas políticas habitacionais existiram até meados do ano de 1986 quando o Decreto Lei nº 2.291 alterou a administração desse sistema, passando a coordenadoria a ser integrante da Caixa Econômica Federal e como órgão regulador o Banco Central. “Art. 1º- É extinto o Banco Nacional da Habitação - BNH, empresa pública de que trata a Lei número 5.762, de 14 de dezembro de 1971, por incorporação à Caixa Econômica Federal - CEF”. Essas são as primeiras impressões que se tem da intervenção estatal na área imobiliária no Brasil.

O autor Sanches (2021) ensina que o pilar histórico da propriedade é descendente do Direito Romano. E, na atualidade, o parcelamento do solo é regido pela Lei 6.766 de 1.979, que legisla juntamente com o Decreto 58/37, com finalidade de proteger os interessados em comprar terrenos sem ter preocupação com a urbanização.

O parcelamento do solo é a categoria que possui divisões como desmembramento, loteamento e o desdobro. Nestes termos, Sanchez (2021) leciona que “Mister se faz diferenciar loteamento e desmembramento de desdobro, exatamente porque às duas primeiras espécies aplicam-se a disposição da Lei 6766/1979”. Neste mesmo sentido, Nogueira (2003), ensina sobre as formas de loteamento admitidas pelo legislador são “operações realizadas em áreas urbanas ou de expansão urbana pelo Estado ou por particulares”.

Uma das formas derivadas de acesso à propriedade imobiliária é através da promessa de compra e venda, mas pode se dar por outros institutos como ascensão, aluvião, usucapião, troca ou permuta, doação, dentre outras.

2.1 Da Promessa de Compra e Venda

A promessa de compra e venda de um imóvel, por vezes, denominada de contrato preliminar de compra e venda ou ainda promessa bilateral de compra e venda é aquele onde o promitente comprador concorda em efetuar o pagamento de valores, seja integralmente ou de forma parcelada, a fim que o direito sobre o imóvel seja lhe imposto ao término do período estipulado.

Sobre contrato preliminar, o código Reale em seu artigo 462 assim dispõe: “O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”. (BRASIL, 2002) tal contrato, antecede o contrato definitivo onde o objeto final é a escritura do bem contratado, o qual será devidamente entregue ao compromissário comprador, após o cumprimento de sua obrigação de saldar o valor estipulado pelo compromissário vendedor.

Com vistas a proteger as partes contratantes o legislador tratou da cláusula de arrependimento, de importante valia nesses casos, pois é facultado às partes inserir tal cláusula, porém, se ausente, fica expresso que o compromisso celebrado não poderá ser desfeito. (GOMES, 2017)

A despeito do instrumento utilizado para formalizar tal compromisso de promessa de compra e venda, celebrando então a obrigação que o vínculo entre credor e devedor assume, dispôs a lei sobre a obrigatoriedade de registro do contrato.

2.1.1 Do Instrumento do Contrato

Os acordos celebrados no território brasileiro, a fim de trazer segurança às partes envolvidas, sendo muitas vezes a parte hipossuficiente do acordo, poderão ser registrados mediante cartório de registros, através de um instrumento de contrato, onde os deveres e obrigações decorrentes de tal negociação.

Existe a presunção de proteção ao promitente comprador do bem imóvel, feito em parcelas, onde o Código de Defesa do Consumidor (1990) traz explícito a proibição de perdatotal do valor pago ao credo em caso de resolução contratual. É o mesmo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, conforme nos afirma a Súmula 543 examinemos o texto da jurisprudência.

Súmula 543. STJ -Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (STJ, 2015, *online*).

A outorga da Escritura é o objetivo do compromitente comprador que o impulsiona a cumprir com sua obrigação de pagamento das parcelas propostas, porém existem casos em que existe uma demora ou até mesmo impedimentos por parte do compromitente vendedor em cumprir sua parte no contrato.

2.1.2 Da Mora em Receber a Escritura

Findado o processo de pagamento das prestações assumidas em contrato de promessa de compra e venda, nasce ao compromitente comprado o direito de outorga da escritura pública do bem. Porém, há que se mencionar as possibilidades de adimplência do compromitente comprador.

Evitando a probabilidade de alegações burocráticas acerca do cumprimento de obrigação assumida, existe a possibilidade que o compromitente vendedor constanja o compromitente comprador, dotado de seus direitos, de receber a escritura.

Por existir a necessidade de intervenção jurídica em acordos dotados de impedimentos de cumprimento de obrigação assumida, a ação de adjudicação compulsória existe para que o compromitente comprador, que cumpriu suas obrigações obtenha êxito no proposto.

3. DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

De introito, insta relatar que os compromissos de compra e venda, substanciavam-se apenas no patamar das relações obrigacionais, ou seja, com o adimplemento das prestações pecuniárias advindas da relação contratual, caso não houvesse a tradição, restava à parte lesada apenas buscar a reparação de cunho indenizatório.

Com o advento do Decreto 58/1.937, começaram a haver mudanças no campo das relações negociais imobiliárias. Nesse liame, a adjudicação compulsória surgiu como meio legal do compromissário adquirente exigir o que lhe é de direito caso haja a recusa da outorga pelo compromitente vendedor.

A ação de adjudicação compulsória poderá ser interposta em casos em que o compromissário vendedor não cumpra sua parte da obrigação, outorgar a escritura definitiva de compra e venda ao promitente comprador, constante em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda.

O compromitente comprador adquire os direitos de futura propriedade definitiva em relação ao imóvel objeto desejado, no momento em que cumpre sua obrigação prometida em contrato, de quitar integralmente o saldo devedor. Após este momento, em caso de recusa do compromitente vendedor de lhe ceder a determinada posse, o compromitente comprador terá direito a ingressar perante o juízo por intermédio da ação de adjudicação compulsória solicitando seu direito.

Juridicamente, o ato de compra do bem pelo exequente, por valor não inferior ou igual ao da avaliação do bem em momento de ação, é chamado de adjudicação. Na prática, quando o bem é adquirido por meio de pagamento em parcelas, o compromissário comprador tem o direito de exigir ao compromissário vendedor a outorga da escritura definitiva, passível de registro em cartório.

Acaso o compromissário vendedor de maneira injustificada se negue a cumprir sua parte do acordado em contrato de promessa de compra e venda, o compromissário comprador que, neste momento da negociação poderá também ser chamado de adquirente, poderá buscar juridicamente uma solução por meio da ação de adjudicação compulsória. Por conseguinte, a sentença que defere o pleito na ação de adjudicação compulsória não tem objetivo de supressão de cláusula contratual. (VENOSA, 2010)

O promitente comprador recebe o direito real sobre o bem adquirido, com o adimplemento das parcelas assumidas, tornando-se então, titular ao direito de outorga do objeto de contrato de promessa de compra e venda, por consequência do cumprimento de sua parte no contrato. Ainda de acordo com o legislador, a recusa da outorga da escritura do imóvel, dá o direito de ajuizamento de ação que busca o cumprimento do dever da parte que deixou de cumpri-la.

Valdemar da Luz (2018) ainda afirma que a ação de adjudicação tem como objetivo, o amparo do Poder Judiciário na ausência de colaboração da parte que busca não cumprir sua parte no momento final da obrigação assumida em contrato, ou seja, da transferência de propriedade.

Por força do artigo 22 do Decreto nº 58/1937, dentre os requisitos necessários para ajuizamento da ação de adjudicação, é imprescindível não constar cláusula de arrependimento no compromisso de compra e venda.

Como já visto, o objetivo da ação de adjudicação compulsória é a transferência de propriedade de um imóvel, através de uma sentença judicial que supra a escritura pública negada pelo promitente vendedor ao promitente comprador.

3.1 Da Transferência da Propriedade Imobiliária

A efetivação da transferência de titular da propriedade de bem imóvel depende, em regra, da outorga de escritura pública de venda e compra e do subsequente registro do título translativo perante o Cartório de Registro de Imóveis.

As diversas das transações imobiliárias têm como marco inicial a confecção do instrumento particular (compromisso de venda e compra da propriedade) e após a quitação das

parcelas vincendas, passa-se então à fase de últimação do negócio, mediante a transferência da propriedade, com pagamento dos valores requeridos em escritura pública e de registro, bem como o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

Na prática, o comprador nem sempre toma as providências para transferir a propriedade do imóvel para si. No campo das relações negociais imobiliárias há uma máxima que afirma “só é dono quem registra”. Tal afirmação popular se dá pelo fato de o registro trazer segurança jurídica às partes envolvidas na relação contratual.

A informalidade ao pactuar esse tipo de transação, apesar da existência de norma legal expressa, acaba por gerar diversos problemas que em sua grande maioria são levados a juízo para resolução. Equivocam-se as partes ao pactuar um contrato de compra e venda “com firma reconhecida em cartório” acreditarem que tal procedimento é suficiente para garantir a transferência da propriedade imóvel.

De proêmio, urge esclarecer que o reconhecimento de firma é o processo no qual o Cartório de Notas traduz fé pública de uma assinatura, autenticidade, vejamos o conceito trazido pela Associação de Notários e Registradores do Brasil.

O reconhecimento de firma é o ato pelo qual o tabelião, que tem fé pública, atesta que a assinatura constante de um documento corresponde àquela da pessoa que a lançou. Ou seja, é uma declaração pela qual o tabelião confirma a autenticidade ou semelhança da assinatura de determinada pessoa em um documento (ANOREG, 2019, *online*).

O Código Civil Brasileiro (2.002) no artigo 1.227 afirma que: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”. Já o artigo 1.245 é enfático ao dizer que: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

No ordenamento jurídico brasileiro, definido pelo artigo 108 do Código Civil (2002) o contrato de compra e venda só confere as partes poderes para transferência da propriedade imobiliária em transações imobiliárias no qual o valor do imóvel não supere ao valor correspondente a 30 salários mínimos.

As cláusulas dispostas nos contratos de compra e venda constituem direitos e obrigações entre as partes. Fazendo-se necessário o registro do título aquisitivo. Momento que se consolida o direito real de propriedade de quem tenha adquirido o bem imóvel. Ainda no sentido de preencher os requisitos necessários para propositura de ação de adjudicação compulsória, necessário se faz trazer ao texto, breve explanação dos títulos aquisitivos dos imóveis, os quais poderão ser originários ou derivados. (DINIZ, 2004)

3.1.1 Dos Títulos Aquisitivos Originários e Derivados

Para uma melhor compreensão faz-se necessária à distinção de alguns termos. Preliminarmente, um imóvel possui uma matrícula que é o documento de origem de qualquer propriedade imóvel no Brasil. Nesta, consta dados essenciais como a localização exata, metragem, áreas que confrontam, dentre outras informações. (GONZAGA, 2019)

Para o autor Jacob (2019), todas as alterações relativas a esse imóvel deverão ser anotadas em sua matrícula, a essas anotações dá-se o nome de averbação, porém essas anotações não geram direitos reais sobre o imóvel.

Por fim, temos a escritura que é o documento constitutivo da propriedade imóvel, esse documento ratifica o negócio jurídico celebrado entre as partes, através do contrato de compra e venda, por exemplo. Esse documento é público, confeccionado no Cartório e havendo alteração na titularidade de proprietário, efetivo titular de direito real, outra escritura será realizada. (TARJAB, 2020)

Os títulos aquisitivos derivam da forma de aquisição do imóvel. A aquisição originária é decorrente de uma relação ao qual o proprietário não participa ou não exista, não há transferência de domínio, em regra alguns requisitos legais deverão ser preenchidos como

forma de adquirir essa propriedade, geralmente se dará pela usucapião e a acessão. (MOTTA, 2017). A aquisição derivada, é decorrente de uma relação *inter vivos*, a transferência da propriedade do bem imóvel ocorrerá com o registro da escritura na circunscrição imobiliária.

3.1.2 Das Cessões de Direito como Mecanismo de Fuga

Esse contrato está previsto no artigo 25 da Lei nº 6.766/1979, em que a parte por intermédio de um instrumento particular de cessão de direito transmite a um terceiro (cessionário) direitos e obrigações constantes do contrato de promessa de compra e venda. (RIBEIRO, 2016)

A diferença desse instrumento para os demais se dá em função do vendedor (anente necessário) não ser o proprietário do imóvel, ou seja, não possui a escritura do imóvel e o registro em sua matrícula. O que se transmite nesse caso é o direito sobre o imóvel. Não há permissivos legais que impedem essa modalidade de contrato, porém quem opta por adotá-lo deverá munir-se de todos os documentos possíveis para que ocorra ao final a satisfação da obrigação. (RIBEIRO, 2016)

Havendo oponibilidade para que a cessão se processe de fato, com a outorga da escritura definitiva, poderá a parte prejudicada buscar a prestação jurisdicional por intermédio da adjudicação compulsória. Por fim, a oponibilidade em outorgar a Escritura Pública só poder ser do Promitente Comprador, e quando este se nega a transmiti-la, o instituto da adjudicação compulsória se mostra um mecanismo jurídico válido, desde que preenchido seus requisitos legais.

3.2 Do Registro do Contrato

A averbação ou registro do contrato, feito no Cartório de Registro de Imóveis é de grande relevância visto que assegura a prioridade e exclusividade em relação a eventuais vendas e registro do mesmo imóvel, bem como o direito a preferência na compra do imóvel, impede a inscrição de direitos reais posteriores que forem incompatíveis com o Registro e também possibilita ao compromissário fazer uso das ações que couber visando a eficácia do ato de alienação ou de oneração que forem praticados após o registro. (REIS, 2019)

É cediço que os contratos devidamente registrados possuem uma segurança jurídica a qual garante as partes contratantes direitos e deveres e ao mesmo passo, evita lesão de direitos entre eles. Pois bem, há uma dificuldade nas formalizações de compromissos firmados em contratos, haja vista que os elevados custos cartorários inviabilizam a formalidade do negócio.

3.2.1 Dos Elevados Custos Cartorários que Causam a Informalidade

Dados do Ministério do Desenvolvimento Regional apontam que no Brasil existem 60 milhões de imóveis. E, desse número a metade são imóveis irregulares, ou seja, não possuem escritura pública com registro em cartório. Insta dizer que a burocracia e os elevados custos das taxas das serventias, bem como, os altos impostos a serem pagos na transmissibilidade desses imóveis, são os fatores que contribuem para que trinta milhões de imóveis se mantenham irregulares no país. (RIB, 2021)

Esses números exorbitantes impactam diretamente o Poder Judiciário, trazendo a problemática especificamente para o Estado de Mato Grosso, dados do portal *Registro de Imóveis no Brasil* apontam que no ano de 2019 o prazo de resolução de conflitos que versavam sobre direito de propriedade na 1ª instância, levou em média 846 dias para obtenção sentença de 1º grau. (CUNHA, 2019)

É dever do Poder Público promover ações com a finalidade de possibilitar à população a regularização de seus imóveis. O município de Sinop–Mato Grosso, em parceria com uma empresa especializada tem promovido a regulamentação de imóveis urbanos e rurais da cidade, oportunizando a essas pessoas ter a real titularidade de seus imóveis. (KIENEN, 2022)

Conforme exposto, os elevados custos de procedimentos relativos a formalidade da negociação, faz parte do rol de causas da informalidade da transferência imobiliária. Porém, tal informalidade gera uma cadeia de problemas para as partes envolvidas.

3.2.2 Dos Problemas Decorrentes da Informalidade da Transferência Imobiliária

A informalidade nas transições imobiliárias é em sua maioria decorrente da burocracia e dos elevados custos que, para maior parte da população são extremamente onerosos. Porém, quem o faz, paralelamente dispõe da segurança jurídica que a legislação amplamente oferece. A mera disposição de cláusulas com direitos e deveres, pactuação de valores e forma de pagamento, não tornar o comprador legítimo proprietário de um imóvel.

Em regra, os imóveis pendentes de transferência são passíveis de uma nova alienação, perda do direito em face ao terceiro de boa-fé que adquire e procede ao registro, à incidência de ônus, condições judiciais, dentre outras situações que poderão acarretar ao comprador a perda do valor investido. (CUNHA, 2019)

A transferência imobiliária só ocorre mediante o registro, passo em que o adquirente se torna proprietário do imóvel. O registro gera efeitos *erga omnes*, em face de terceiros. Ocorre que o direito de propriedade não é absoluto, os atos registrares têm fé pública e são considerados válidos até prova em contrário a isso chamamos de efeito *juris tantum*.

3.2.3 Da necessária transferência imobiliária por escritura pública face o Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral do Mato Grosso

A Consolidação das normas gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso regulamenta os procedimentos a serem adotados pelos serventuários dos Cartórios do Estado. No mesmo sentido, cuidou o Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral do Mato Grosso de estabelecer diretrizes que todos os interessados deverão seguir ao tratar de negócios jurídicos. Dentre esses, o Registro de atos ou negócios jurídicos, com a finalidade de evitar danos e garantir direitos. (COURA, 2015))

Para a lei obtêm-se a propriedade de um imóvel a partir do título translativo registrado no Cartório de Registro de Imóveis. É o que dispõe o Código Civil (2002) no artigo 1.245, §1º, “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”, ou seja, é imperioso o registro do título para que haja transmissão de propriedade.

Destarte, não poderia o Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral do Mato Grosso estar à revelia das normas já preceituadas pela Constituição Federal e pelo Código Civil (2002) no que tange ao direito de propriedade no Estado brasileiro.

Somente com o registro informações de extrema importância ficarão disponíveis a terceiros interessados, como exemplo, se o imóvel possui algum impedimento como penhor, hipoteca, usufruto, desapropriação, execução, dentre outros. (CNGC, 2020, *online*).

Por fim, o Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral além de fiscalizar e orientar os Cartórios tem como objetivo prover segurança jurídica as partes, editando normas, fiscalizando transações, dando publicidade aos atos praticados.

4. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA NAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM REGIME DE LOTEAMENTO

A possibilidade de inversão da natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória, se faz presente no cenário jurídico da década de 2020, pois trata-se da ação de adjudicação compulsória de forma inversa, que almeja pela via judicial a transferência do domínio do imóvel já adimplido pelo compromitente comprador, mas que por inércia, abstém-se o Promitente Comprador em lavrar a Escritura Pública definitiva de Compra e Venda e alterar para si a propriedade do imóvel adquirido.

Objetiva esta ação inversa seja pela conciliação ou por determinação judicial via Carta de Adjudicação, que o bem imóvel adimplido integralmente seja levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Regularizando assim a transferência de propriedade do bem imóvel nos termos do artigo

1.245 do Código Civil (2002) “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. Nota-se que o legislador enfatiza que a transferência se dará apenas mediante a efetiva lavratura no Cartório de Registro de Imóveis. Na prática não se trata apenas de uma regularização dominial em favor do promitente vendedor (sujeito ativo desta ação), mas deste se ver desprendido das obrigações decorrentes do imóvel enquanto estiver responsável legalmente pelo mesmo.

Deste modo, no presente capítulo será trazido a luz do conhecimento, explicações acerca da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça, bem como dos direitos reais à propriedade, conceitos sobre a cláusula resolutiva tácita, e então, a possibilidade de adjudicação compulsória inversa, como forma de regularização da transferência da propriedade do imóvel.

4.1 Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça

Datada de 08 de julho de 2000, a Súmula de número 239 do Superior Tribunal de Justiça surge com o objetivo de pacificar questionamentos recorrentes acerca da exigência do registro do instrumento particular de compra e venda em cartório, como requisito obrigatório a interposição da ação de adjudicação compulsória.

Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça- O direito de adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis (STJ, 2000, *online*).

As divergências em relação ao tema se davam inclusive entre os Tribunais Superiores, como expõe a súmula 167 do Superior Tribunal Federal, já superada: “Não se aplica o regime do Decreto-Lei 58, de 10-12-1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro”. (BRASIL, 1973)

Necessário esclarecer que a Súmula do Superior Tribunal de Justiça não se contrapõe a competência dos Cartórios de Registro de Imóveis de realizar a averbação do compromisso de compra e venda e dar publicidade aos atos característicos à propriedade imobiliária, pois esta é a razão da sua instituição, o questionamento é relacionado à obrigatoriedade do registro para que o promitente comprador possa requerer a adjudicação compulsória.

A CJF na I Jornada de Direito Civil aprovou o Enunciado 95 e reforça o entendimento do STJ “O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do Código Civil - 2002), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ) ”.

Com tese fixada a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça (2000) deve ser interpretada com parcimônia, uma vez que, não torna o registro no cartório obrigatório. Contudo, a obrigatoriedade deve ser observada entre as partes ao celebrar um negócio jurídico, pois o registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel é o meio mais eficaz de resguardar o promissário comprador de situações adversas como: uma nova alienação do bem, constrições judiciais, efeitos contra terceiros, dentre outras benéficas.

Ademais, importante dizer que o registro exigido nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil (2002) alçam os contratos a direito real. Enquanto a Súmula do Superior Tribunal de Justiça trata do direito pessoal de quem pretende propor a demanda com a finalidade de exigir a outorga da escritura definitiva. (SOUZA, 2020)

Conforme exposto, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (2005) é um direito pessoal do comprador o qual pretende exercer o direito real adquirido no momento de cumprimento de suas obrigações.

4.2 Do Direito Real à Propriedade não Exercida

O direito à propriedade do solo está atrelado à três esferas: espaço aéreo, solo e subsolo, ou seja, de acordo com o legislador no artigo 1.229 do Código Civil (2002), a propriedade do solo abrange a limitação do espaço aéreo e também do subsolo das quais sejam correspondentes ao espaço do solo.

Peixoto (2019) doutrina que a aquisição da propriedade do solo é tomada através do registro de título imobiliário em cartório de registro de imóveis, onde os agentes de ofício público efetuam as operações cabíveis a este processo.

O compromisso de compra, devidamente reconhecido o seu registro em cartório, deverá ser imutável e permanente, sendo considerado como direito real à aquisição. (REIS JUNIOR, 2018) A mora com promitente vendedor e o direito da adjudicação compulsória é debatida no âmbito do direito à propriedade imobiliária. É notável que o não cumprimento da promessa do promitente devedor, não impõe ao credor da obrigação de fazer.

Haja vista os prejuízos trazidos ao negócio celebrado entre as partes, o Legislador trouxe uma previsão legal para que a parte lesada de tal forma que demonstre desinteresse em dar continuidade no negócio, possa se livrar da obrigação de continuar o contrato. Sendo assim, no próximo tópico será explanado acerca da cláusula resolutiva tácita.

4.3 Da Cláusula Resolutiva Tácita

A cláusula resolutiva tácita tem previsão no Código Civil (2002), a qual poderá ser utilizada em casos em que, as partes do contrato não deixaram expresso o que poderia ser feito em caso de descumprimento de suas obrigações. Neste sentido, em casos de desobrigação do contrato, a qual seja motivo para desfazimento do negócio acordado, o Legislador autoriza a parte descontente a desfazer o acordo, com base no artigo 395 do Código Civil (2002).

Com base na previsão legal, é importante esclarecer que, na ausência de cláusula contratual, o Poder Judiciário deverá ser acionado pois, o rompimento do vínculo estabelecido pelo contrato, gerará prejuízos e danos para ambas as partes.

Fernandes (2019) ensina que mesmo que recebe a nomenclatura como tácita, esta deverá ser devidamente expressa às partes contratantes, pois “dependerá de intervenção judicial, ou seja, diante do caso concreto que constitui suporte fático para o rompimento do vínculo, a parte buscará amparo no Judiciário” para que assim, seja possível desfazer o negócio que agora torna-se ineficiente para si.

No que se refere ao objeto de estudo, a cláusula resolutiva tácita, ou seja, o direito de ação da parte lesada, poderá ser validado no momento em que houver a recusa de uma das partes em cumprir sua obrigação, haja vista que tanto comprador como vendedor tem direitos e deveres na obrigação proposta.

4.4 Da Possibilidade de Adjudicação Inversa como Forma de Regularização de Registro de Imóvel

A aquisição de um imóvel possui diversos requisitos específicos a serem preenchidos no momento da formalização do contrato. Diante disso, o comprador tem ciência de que deverá realizar o pagamento do valor acordado, de forma integral e deste modo, o vendedor terá obrigação de entregar o imóvel negociado.

A obrigação do vendedor de conceder o imóvel ao comprador nasce com o pagamento integral do valor do imóvel, o que lhe dará direito de outorga da escritura definitiva, documento este que poderá ser levado a registro para que a transferência de propriedade seja efetiva, assim como exposto pelo legislador no artigo 1234 do Código Civil. (BRASIL, 2002)

No mercado imobiliário poderá haver diversas divergências no momento da transferência de propriedade do imóvel, sendo necessário então a intervenção do Poder Judiciário para que solucione o caos.

Acaso o vendedor se recuse a realizar a transferência de título, outorgando então o comprador à escritura pública, o prejudicado poderá requerer que essa falta seja suprida por meio da ação de adjudicação compulsória, previsto no art. 1.418 do Código Civil (2002). Essa ação, após os trâmites processuais, gerará a sentença, que, após trânsito em julgado, poderá ser utilizada como título de aquisição no momento do registro de transferência de propriedade.

Dito isso, é cediço que a situação contrária também ocorre, pois existe casos em que o comprador se nega a lavrar a escritura registrando o título. Com o compromisso de compra e

venda, o vendedor assegura apenas o direito de dispor do bem, *jus abutendi*, onde todas as obrigações relacionadas a propriedade são transferidas para o comprador. (CORDEIRO, 2019)

Moura (2021) doutrina que os casos mais comuns dessa ação, são casos onde existe a recusa do comprador da outorga do bem adquirido, ou que o comprador esteja em local de difícil acesso ou não sabido, ou os mais recorrentes, onde o comprador cria barreiras embaraçosas para que a transferência de propriedade seja efetuada.

O princípio de boa-fé admitidos nas relações de compra e venda deverá ser pautado na cooperação e lealdade contratual. É neste sentido que a obrigação dessa negociação se contrapõe, pois, ao mesmo passo que o comprador tem o dever de cumprir sua parte, para ter o direito à outorga da escritura, o vendedor tem a obrigação de eximir-se das obrigações advindas desse imóvel. (CORDEIRO, 2019)

Martins Costa (2018) leciona a despeito dos interesses das partes nas relações contratuais como “Todo e qualquer contrato instaura entre as partes, ainda que temporariamente, um conjunto de interesses que se hão de harmonizar em vista do adimplemento, sob pena de o contrato não atingir o seu fim”.

O comprador que cumpre a obrigação proposta pagando integralmente o valor do contrato e no momento do registro da escritura pública age com má-fé contratual com o vendedor, pois no momento da recusa da outorga este impede que o vendedor cumpra sua obrigação pactuada. (MOURA, 2021, *online*).

O vendedor poderá impulsionar o Poder Judiciário, ajuizando a ação de adjudicação compulsória inversa, ou seja, neste caso, ação de obrigação de fazer, para que o Estado supra o papel do comprador, onde será proferida sentença que substituirá a escritura outrora negada.

Ante a possibilidade de ajuizamento de ação de adjudicação compulsória pelo vendedor, buscando suprir a necessidade de consentimento do comprador, que por motivos distintos se nega a consentir com a outorga, resta claro que a obrigação contratual é derivada do princípio de boa-fé objetiva a qual foi baseado o contrato de promessa de compra e venda.

4.5 Alterações Legislativas na Lei de Registros Públicos

Medida Provisória 1.085 de 2021 O artigo 1.418 do Código Civil (2002) em sua parte final assegura ao promissário comprador o direito protestativo de buscar em juízo uma sentença que produza os mesmos efeitos da obrigação contratual não satisfeita.

A Medida Provisória 1085/2021 também conhecida como Medida Provisória dos Cartórios, é uma contribuição para o aprimoramento do ambiente de negócios, por meio da modernização dos registros públicos, desburocratização dos serviços registrares e centralização nacional das informações e garantias, com consequente redução de custos e de prazos e maior facilidade para a consulta de informações registrares e envio de documentação para registro (MELLO, 2022, *online*).

A lei, doutrina e a jurisprudência são unânimes quanto aos requisitos necessários para o ajuizamento da ação, evidencia-se a assertiva jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro sobre os requisitos ensejadores da medida. (TJRJ, 2016)

Contudo, a recente aprovação da Medida Provisória nº 1085/2021, promete trazer alterações ao processamento da referida ação, passando esta a ser passível de ajuizamento no foro extrajudicial, como já ocorre com a Usucapião. (MELO, 2022, *online*).

Havendo aprovação pelo Executivo a Medida Provisória acrescenta à Lei nº 6.015/1973 - Lei dos Registros Públicos, o artigo 216-B, que disciplinará a adjudicação compulsória extrajudicial, promovida diretamente no Cartório de Registro de Imóveis.

Essencialmente, faz-se necessária a negativa de transmissibilidade do imóvel, a outorga da escritura definitiva, ao detentor do direito real de propriedade, a quitação integral do valor acordado no instrumento particular de promessa de compra e venda, a apresentação de certidões negativas de inteiro teor e o pagamento de impostos decorrentes da transição de bem imóvel.

Preenchido os requisitos exigidos em lei e não havendo oponibilidade ocorrerá o registro

do imóvel em nome de quem o direito se perfaça. Em caso de impugnação deverá a questão ser levada ao Poder Judiciário que inicialmente por intermédio de uma audiência de conciliação buscará a resolução do conflito, não sendo possível o processo tem seu curso pelas vias ordinárias.

A alteração legislativa objetiva desjudicializar questões que certamente culminariam em novo processo no judiciário. De forma segura e efetiva traz celeridade a questões de menor complexidade, bem como, a custos menores. A adjudicação compulsória extrajudicial não depende de posterior homologação judicial, preenchendo os requisitos que a lei determina o titular do direito seja o comprador, o vendedor (nas hipóteses de adjudicação compulsória inversa) ou mesmo o cessionário, torna-se o real proprietário do imóvel, com a outorga imediata da escritura definitiva em seu nome e o registro na matrícula do imóvel.

Outra alteração trazida pela Medida Provisória 1085/2021 diz respeito à possibilidade de cancelamento do registro da promessa de compra e venda caso não haja o pagamento da dívida pelo promitente comprador.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente trabalho buscou-se demonstrar o desdobramento das relações negociais no âmbito do Direito Imobiliário, buscando responder a problemática questão da natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória de forma inversa, pelo viés da metodologia bibliográfica.

Para alcançar objetivos mais amplos, a investigativa utilizou-se de método dedutivo, de natureza qualitativa, mediante pesquisa pura e revisão bibliográfica e metodologia jurisprudencial.

Para tal, faz-se necessário desenvolver um estudo acerca do parcelamento do solo, a qual tem a finalidade de organizar o espaço urbano que tem como destino a habitação. Destemodo, foi feita uma análise da Lei 6.766/1979, contextos preliminares gerais e históricos, e também foi abordado sobre a Lei Complementar 4 de 2001, a qual aborda o tema determinando ao território do Município de Sinop/ MT.

Necessário se fez uma análise da promessa de compra e venda de imóveis, bem como os casos em que há mora no recebimento da escritura e os meios de reverter tais possíveis danos causados por essa mora.

Também, indispensável foi abordar a ação de adjudicação compulsória que busca o registro do imóvel, que por algum motivo, houve recusa na outorga de sua escritura, uma vez que essa ação é cabível quando existir a recusa ou espécie de impedimento para que o registro do imóvel seja feito.

Para satisfazer o entendimento acerca da ação de adjudicação compulsória, necessário se fez a análise sobre a transferência da propriedade do imóvel, bem como dos títulos aquisitivos, os quais poderão ser originários, quando não há necessidade de interferência do proprietário do imóvel seja porque não exista uma matrícula da área, ou derivados, quando advém de uma relação negocial de compra e venda, e também das possibilidades de cessões de direito como mecanismo de fuga, quando não há transferência da propriedade do bem, mas sim apenas dos direitos sobre determinado imóvel negociado.

Ainda no segundo capítulo, foi abordado sobre o registro do contrato em cartório, bem como os elevados custos de taxas cartorárias, dos problemas que poderão decorrer da não regularização da transação e a necessidade da transferência ante ao Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral do Mato Grosso.

A presente proposta inicia-se afirmando a hipótese de que a ação de adjudicação compulsória poderá ser interposta pelo comprador no que tange ao direito de outorga do imóvel adquirido e, ao final, declina-se no sentido de que denominada ação poderá ser proposta também pelo vendedor, haja vista que a relação de compra e venda é uma relação dotada de direitos reais e, no caso de não cumprimento das obrigações não cumpridas, o outro poderá buscar sanar o prejuízo junto ao Poder Judiciário.

Por isso, no último capítulo a ação de adjudicação compulsória pode ser proposta pelo vendedor, haja vista que diante do não cumprimento da obrigação assumida pelo comprador a qual seja o pagamento do valor acordado e também da colaboração para a transferência do registro, deixando então o vendedor livre dos deveres sobre o imóvel negociado.

Neste sentido, a Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça foi abordada no presente texto, uma vez que não torna obrigatório o registro de compromisso de compra e venda do imóvel para propor a ação de adjudicação. Sendo assim, o direito de propor ação é pessoal.

Fez-se necessário esclarecer que não é intuito da Súmula se contrapor a normatização dos atos dos Registros públicos de realizar no tocante a averbação do compromisso de compra e venda e dar publicidade aos atos, mas somente obrigatoriedade do registro para que o promitente comprador possa requerer o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória.

Ainda, o direito real à propriedade não exercida também foi trazido ao texto, pois uma vez que o portador não exerça tal direito, terá a liberdade de utilizar a cláusula resolutiva tácita para sanar seu problema. Sendo assim, em virtude do não cumprimento das obrigações assumidas de uma das partes, a outra poderá pedir a rescindir pelo descumprimento do negócio sem maiores prejuízos.

Partindo deste pressuposto, a possibilidade de adjudicação inversa é apresentada, uma vez que, o vendedor que tem como objetivo se desvincular das obrigações relacionadas ao imóvel negociado.

A presente proposta é importante para a respectiva área jurídica, haja vista que nas relações negociais do Direito Imobiliário, existe diversas situações em que as partes contratantes podem buscar lucros indevidos ou, de alguma forma, obter vantagens nas negociações.

Coube trazer como complemento para o tema estudado, considerações acerca da Medida Provisória 1085/2021, também conhecida como Medida Provisória dos Cartórios, uma vez que busca celeridade e desburocratização do processo que envolve os registros públicos, especificamente no que tange ao artigo 1.418 do Código Civil (2002), que aduz especificamente sobre o direito protestativo de buscar em juízo uma sentença que produza os mesmos efeitos da obrigação contratual não satisfeita.

Portanto, os objetivos aqui demonstrados foram satisfeitos e, ao final, declinaram-se no sentido de que não há que se mencionar que o legislador permite a possibilidade que uma das partes envolvidas nos negócios imobiliários saia lesado nesta relação, haja vista que, com a previsão legal de que os polos poderão ser invertidos na ação de adjudicação compulsória danos ao vendedor também poderão ser sanados.

REFERÊNCIAS

ANOREG.Reconhecimento de Firma. Anoreg/2018. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/tabelionato-de-notas/reconhecimento-de-firma>. Acessado em junho de 2022.

BAPTISTELA, Tiago.O Registro das Transações Imobiliárias: Segurança Jurídica e Proteção da Propriedade em Benefício da Sociedade. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/o-registro-das-transacoes-imobiliarias-seguranca-juridica-e-protecao-da-propriedade-em-beneficio-da-sociedade/>. Acessado em junho de 2022.

BRASIL.DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937. *Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.* Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decretolei/19371946/del058.htm#:~:text=aos%20lotes%20comprometidos.Art.,Par%C3%A1grafo%20C3%BAnico. Acessado em maio de 2022.

_____. **LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990.** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm Acessado em abril de 2022.

_____. **LEI N o 10.406 DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Institui o Código Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acessado em abril de 2022.

_____. **RECURSO ESPECIAL N. 30–DF.** Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/RevSTJ/author/proofGalleyFile/9350/9470>. Acessado em abril de 2022.

_____. **EMI nº 169/2021 ME SG MJSP.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Exm/Exm-MP-1085-21.pdf. Acessado em junho de 2022.

_____. **Decreto Lei 12291.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2291.htm#:~:text=DECRETO%2DLEI%20N%C2%BA%202.291%2C%20DE,BNH%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20Provid%C3%AAsncias. Acesso em junho de 2022.

CNGC.PROVIMENTO N. 42 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2020. Disponível em: https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos/prod/cms/Cod_Nor_CGJ_Foro_Extra_Prov_42_2020_At_Prov_8_2022_CGJ_ee2da652fa.pdf. Acessado em junho de 2022.

COURA, Bernardo Cesar. **A Importância da Escritura Pública nas Aquisições de Imóvel.** Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/183465648/a-importancia-da-escritura-publica-nas-aquisicoes-de-imovel>. Acessado em maio de 2022.

CORDEIRO, Flamini Fernando; MORAES, Eduardo R. Vasconcelos. **Adjudicação compulsória inversa? A lavratura e registro da escritura definitiva do imóvel adquirido é, além de direito, uma obrigação do Compromissário Comprador.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/316878/adjudicacao-compulsoria-inversa>. Acesso em junho de 2022.

CUNHA, Márcio M. **60% dos Imóveis de Brasileiros Estão Irregulares - Regularização fundiária das propriedades é crucial para o desenvolvimento do País.** Disponível em: <https://www.jornalopcao.com.br/colunas-e-blogs/opcao-juridica/60-dos-imoveis-de-brasileiros-estao-irregulares-aponta-ministerio-201355/>. Acesso em junho de 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis.** Maria Helena Diniz. 2004. São Paulo: Saraiva, 2004.

FERNANDES, Micaela Barros Barcelos. **Distinção Entre A Condição Resolutiva E A Cláusula Resolutiva Expressa: Repercussões Na Falência E Na Recuperação Judicial.** Disponível em: Acessado em junho de 2022.

GOMES, Carvalho. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS: Que Contrato É Esse?** Disponível em: <https://carvalhogomes.adv.br/promessa-de-compra-e-venda-de-imoveis-que-contrato-e-esse/>. Acessado em maio de 2022.

GONZAGA, Carlos. **Qual a Diferença entre Averbação, Matrícula e Registro de Imóveis?** Carlos Gonzaga. Disponível em: <https://gonzagaimoveis.com.br/blog/quero-vender/diferencaentreaverbacaomatriculareregistroimoveis/#:~:text=A%20Matr%C3%ADcula>

%20C3%A9%20como%20uma,a%20primeira%20matr%C3%ADcula%2C%20entre%20ou%20tras. Acessado e abril de 2022.

JACOB, Sofia.**Descubra a Diferença entre Averbação e Registro de Imóveis.**Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/75343/descubra-a-diferenca-entre-averbacao-e-registro-de-imoveis>. Acesso em abril de 2022.

KIENEN, Vanessa.**Dorner Protocola Cerca de 400 Documentos para Escrituração de Imóveis.**Disponível em: <https://www.sinop.mt.gov.br/Noticias/Dorner-protocola-cerca-de-400-documentos-para-escuracao-de-imoveis--9914/>. Acessado em junho de 2022.

LUZ, Valdemar P. da.**DIREITO IMOBILIARIO.Fundamentos Teóricos e Práticos/** Valdemar P. das Luz—6. ed.—leme (SP): JH Mizuno , 2018.

MARTINS-COSTA, Judith. A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para sua aplicação. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MELLO, Marcos.**MP Dos Cartórios Deverá Ajudar Ambientes De Negócios Do País.** Disponível em: <https://portalconvenios.com/mp-dos-cartorios-devera-ajudar-ambientes-de-negociosdopais/#:~:text=%E2%80%9COutra%20previs%C3%A3o%20legal%20e%20importante,e%20im%C3%B3veis%20que%20C3%A9%20do>. Acessado em junho de 2022.

MOTTA, Rafaella Graner.**Aquisição de Direitos a Título Originário e Derivado no Código Civil.**Disponível em: <https://rafagraner.jusbrasil.com.br/artigos/509900268/aquisicao-de-direitosatitulooriginarioederivadonocodigocivil#:~:text=A%20t%C3%ADtulo%20origin%C3%A1rio%20C3%A9%20quando,o%20primeiro%20dono%20daquele%20direito>. Acessado em abril de 2022.

MOURA, Michele.**Regularização do Domínio Através da Ação de Adjudicação.** Michele Moura. 2021. Disponível em: <https://estefanoadv.com.br/2021/08/15/regularizacao-acao-de-adjudicacao-compulsoria/>. Acessado em junho de 2022.

NOGUEIRA, Wagner Rodolfo Faria.**Parcelamento do solo.**Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/4349/parcelamento-do-solo>. Acessado em maio de 2022.

PEIXOTO, Ulisses Vieira Moreira.**Direito Imobiliário/** Ulisses Vieira Moreira Peixoto—2.ed.—Leme, SP: JH Mizuno, 2019.

REIS JUNIOR, Antônio dos.**A PROMESSA DE COMPRA E VENDS DE IMÓVEIS:Os Efeitos do Inadimplemento em Perspectiva Civil-Constitucional/** Antonio dos Reis Júnior.—São Paulo: Almedina, 2018.

REIS, Tiago.**Averbação, O Que É? Como Alterar Um Registro De Cartório?**Tiago Reis. Disponível em: <https://www.suno.com.br/artigos/averbacao/>. Acessado em maio de 2022.

RIB.**Portal Estatístico Registral. Registro de Imóveis do Brasil.** Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/portalestatisticoregistralthttps://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>. Acessado em junho de 2022.

RIBEIRO, Davi.**Quando devo usar Cessão de Direitos e quando devo usar Contrato de Compra e Venda?**Disponível em: <https://davirdr.jusbrasil.com.br/artigos/321884760/quando-devo-usar-cessao-de-direitos-e-quando-devo-usar-contrato-de-compra-e-venda>. Acessado em abril

de 2022.

SANCHES, Julio Cesar. **Direito Imobiliário de A a Z** /Julio Cesar Sanchez.–2.ed.–Leme,SP: Mizuno, 2021.

SINOP.LEI COMPLEMENTAR Nº4 DE 08 DE MARÇO DE 2001.*Institui o Código de Parcelamento do Solo do Município de Sinop, e dá outras providências.* Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mt/s/sinop/lei-complementar/2001/1/4/lei-complementar-n-4-2001-institui-o-codigo-de-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-sinop-e-da-outras-providencias?q=lei+complementar+4+de+08+de+mar%C3%A7o+de+2001>. Acessado em abril de 2022.

LEI COMPLEMENTAR Nº 109 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2014.*Institui o Código Tributário do Município de Sinop e dá outras providências.* Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-sinop-mt>. Acessado em abril de 2022.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **A Promessa de Compra e Venda no NCC Reflexos das Inovações nas Atividades Notarial e Registral.** Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/a-promessa-de-compra-e-venda-no-ncc-reflexos-das-inovacoes-nas-atividades-notarial-e-registral#:~:text=A%20promessa%20de%20compra%20e%20venda%20%C3%A9%20esp%C3%A9cie%20de%20contrato,pre%C3%A7o%2C%20condi%C3%A7%C3%B5es%20e%20modos%20pactuados>. Acessado em maio de 2022.

TARJAB. **Dúvidas Comuns sobre Escritura de Imóvel.** Disponível em: <https://www.tarjab.com.br/blog/todos/7duvidascomunssobreescrituradeimovel/#:~:text=Pinterest%20Copy%20Link,A%20escritura%20de%20um%20im%C3%B3vel%20%C3%A9%20o%20documento%20que%20tem,compra%20e%20venda%20de%20im%C3%B3veis>. Acessado em abril de 2022.

TJRJ. <http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/ProcessarConsJuris.aspx?PageSeq=0&Version=1.1.17.0>

TJSP. **APL 1002803-22.2016.8.26.0278.** Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/642270541/apelacao-apl-10028032220168260278-sp-1002803-2220168260278/inteiro-teor-642270565>. Acessado em junho de 2022.

TJSP. **Acordo 15566632.** Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=15566632&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_45ea3beb3d2c4ddaaad0ffbf38e8b1b0&g-recaptcha-response=03AGdBq253xc5_IjHyOT0IoNOqU3ge0EKdo0Sp-9nRhigdKvBNSQPcrqwMUF5bPpajsodR0Z4d2vIIO-iT7TKDIHc5CD8rkm60yixohmPM3gg_QMGYwkv6JuOJf5IUWP8MYfme-Mp4J4yrvZoe5ZBz_d_Eu5PXsgGIAcQ3GqDAwNNzaPK24Wkn1kg7qhAHTsG9p-7t31gZ4xQtdvJsDGwxGdND5t4ieof0Q6gdRZvI0OmHzR4g_bL42negBP0uSqx6ossMyN4qlR53yiDwqzmfGPoM9btBin1zJW2g4t8pRBuXWzLPKZZYubl_ObFX6mx700YacKZ86VONoQFBIVxc5jYd1BK24WEQw6Z5Fbt0ULapfAmLoc9b6fwSFRpDC_-IEOBhDLeWwINEzylngctPhmaxhLmlwxNw8xfStgfFpE7SyH4VpPuN1abN81999bHjOsOIS6i_YeExbBN1fDaQhOnEqYK8sey-Hgz3mC_2gqxQnSNAH7Bq6xnn8Yb4Dd_n8Z0KcoYG4vuzgyMOEuIaRwqRLQ1tVQg. Acesso em junho de 2022.