



## A adjudicação compulsória como instituto jurídico utilizado para garantir o cumprimento de obrigações contratuais

*Compulsory adjudication as a legal institute used to guarantee the fulfillment of contractual obligations*

*La adjudicación forzosa como institución jurídica utilizada para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales*

Mariane Paes Gonçalves Souza<sup>1</sup>

**RESUMO:** Este estudo tem como objetivo analisar os passos envolvidos nesse processo, os documentos e provas necessários, os prazos, trâmites e atuações das partes interessadas, além das peculiaridades e desafios encontrados na prática da adjudicação compulsória. A adjudicação compulsória é um instituto jurídico utilizado para garantir o cumprimento de obrigações contratuais, especialmente em casos de compra e venda de imóveis. No desenvolvimento do artigo, foi realizada uma explanação detalhada dos passos práticos envolvidos na adjudicação compulsória, abordando tanto o procedimento judicial como o extrajudicial. No âmbito judicial, são discutidos os documentos e provas necessários para sustentar o pedido de adjudicação compulsória, tais como o contrato de compra e venda, comprovantes de pagamento, notificações, entre outros elementos relevantes. São apresentadas as etapas do processo judicial, incluindo a petição inicial, a citação do réu, a contestação, as provas a serem produzidas e as decisões judiciais relacionadas. No caso da adjudicação extrajudicial, são destacados os documentos e provas que devem ser apresentados perante o cartório de registro de imóveis, como o contrato de compra e venda com cláusula de irrevocabilidade e irrevogabilidade, a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, comprovantes de pagamento, entre outros. São abordados os trâmites e prazos para a efetivação da adjudicação extrajudicial, bem como as possíveis impugnações e recursos que podem ser interpostos. Ao longo do artigo, é realizada uma discussão sobre as atuações das partes interessadas durante o processo de adjudicação compulsória, tanto no âmbito judicial quanto extrajudicial. São destacados os prazos para cumprimento de determinadas obrigações, as medidas que podem ser adotadas pelas partes para garantir seus direitos e as decisões que podem ser proferidas pelo juiz ou pelo oficial de registro de imóveis. Por fim, são abordadas as peculiaridades e desafios encontrados na prática da adjudicação compulsória. São discutidos aspectos como a possibilidade de impugnação do pedido, a necessidade de comprovação dos requisitos legais, a complexidade das questões de direito material e processual envolvidas, bem como os riscos e benefícios dessa forma de solução de conflitos.

**Palavras-chave:** Adjudicação compulsória; Solução de conflitos; Conflitos; Estudo de casos.

**ABSTRACT:** This study aims to analyze the steps involved in this process, the documents and evidence required, the deadlines, procedures and actions of the interested parties, as well as the peculiarities and challenges encountered in the practice of compulsory adjudication. The compulsory adjudication is a legal institution used to ensure compliance with contractual obligations, especially in cases of purchase and sale of real estate. In developing this article, a detailed explanation of the practical steps involved in a compulsory adjudication was carried out, addressing both the judicial and extrajudicial procedures. In the judicial sphere, the documents and evidence required to support the compulsory adjudication request are discussed, such as the purchase and sale contract, payment receipts, notifications, among other relevant elements. The steps of the judicial process are presented, including the initial petition, the citation of the defendant, the answer, the evidence to be produced and the related judicial decisions. In the case of out-of-court adjudication, the documents and evidence that must be presented to the real estate registry office are highlighted, such as the purchase and sale agreement with an irrevocable and irreversible clause, the full content certificate of the property's registration, proof of payment, among others. The procedures and deadlines for the extrajudicial adjudication are addressed, as well as the possible oppositions and appeals that may be filed. Throughout the article, a discussion is held on the actions of the interested parties during the compulsory adjudication process, both in and out of court. The deadlines for compliance with certain obligations, the measures that can be adopted by the parties to guarantee their rights and the decisions that may be handed down by the judge or the real estate registry officer are highlighted. Finally, the peculiarities and challenges encountered in the practice of compulsory adjudication are addressed. Aspects such as the possibility of opposing the request, the need to prove the legal requirements, the complexity of the issues of

Recebido em 30/06/2023; aceito em 01/07/2023 e publicado em 25/07/2023

<sup>1</sup>Graduada em Direito e Doutoranda pela Universidade del Museo Social Argentino.

substantive and procedural law involved, as well as the risks and benefits of this form of dispute resolution are discussed.

**Key-words:** Compulsory Adjudication; Conflict resolution; Conflicts; Case study.

**RESUMEN:** Este estudio tiene como objetivo analizar los pasos involucrados en este proceso, los documentos y pruebas necesarios, los plazos, procedimientos y actuaciones de los interesados, además de las peculiaridades y desafíos encontrados en la práctica de la adjudicación forzosa. La adjudicación forzosa es un instituto jurídico utilizado para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, especialmente en los casos de compraventa de inmuebles. En el desarrollo del artículo se llevó a cabo una detallada explicación de los pasos prácticos que conlleva la adjudicación forzosa, abordando tanto los procedimientos judiciales como extrajudiciales. En el ámbito judicial, se discuten los documentos y pruebas necesarios para sustentar la solicitud de adjudicación forzosa, tales como el contrato de compraventa, comprobante de pago, notificaciones, entre otros elementos relevantes. Se presentan las etapas del proceso judicial, incluyendo la petición inicial, la citación del imputado, la defensa, las pruebas a producir y las decisiones judiciales relacionadas. En el caso de adjudicación extrajudicial, se destacan los documentos y pruebas que se deben presentar ante la oficina del registro de la propiedad, tales como el contrato de compraventa con cláusula de irreversibilidad e irrevocabilidad, el certificado de pleno contenido del registro de la propiedad, comprobante de pago, entre otros. Se abordan los procedimientos y plazos para llevar a cabo la adjudicación extrajudicial, así como las posibles objeciones y recursos que pueden interponerse. A lo largo del artículo se realiza una discusión sobre la actuación de los interesados durante el proceso de adjudicación forzosa, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial. Se destacan los plazos para el cumplimiento de determinadas obligaciones, las medidas que pueden adoptar las partes para garantizar sus derechos y las decisiones que puede dictar el juez o el oficial del registro de la propiedad. Finalmente, se discuten las peculiaridades y desafíos encontrados en la práctica de la adjudicación obligatoria. Se abordan aspectos como la posibilidad de impugnar la solicitud, la necesidad de acreditar los requisitos legales, la complejidad de las cuestiones de derecho sustantivo y procesal involucradas, así como los riesgos y beneficios de esta forma de resolución de conflictos.

**Palabras-clave:** Adjudicación obligatoria; La resolución de conflictos; Conflicts; Caso de estudio.

## **INTRODUÇÃO**

A adjudicação compulsória é uma ferramenta jurídica de extrema relevância na resolução de conflitos relacionados a contratos imobiliários. Neste artigo, exploraremos os aspectos práticos dessa figura jurídica e sua importância para as partes envolvidas.

O objetivo deste estudo é proporcionar uma compreensão aprofundada dos passos práticos necessários para se obter a adjudicação compulsória, tanto no âmbito judicial quanto extrajudicial. Buscaremos analisar os documentos e provas indispensáveis para sustentar um pedido de adjudicação compulsória em cada abordagem, oferecendo orientações e diretrizes úteis para os profissionais do direito e demais interessados nesse tema.

Ao longo do artigo, dedicaremos uma seção à discussão dos prazos, trâmites e atuações das partes interessadas durante o processo de adjudicação compulsória. Com base em casos judiciais e extrajudiciais, examinaremos as etapas e os prazos a serem seguidos, além de explorar as ações e os papéis desempenhados por cada uma das partes envolvidas.

Adicionalmente, abordaremos as peculiaridades e os desafios encontrados na prática da adjudicação compulsória. Ao trazer à tona casos reais e situações vivenciadas no contexto

jurídico, buscaremos compreender as questões específicas que podem surgir nesse processo e as estratégias mais eficazes para enfrentá-las.

A justificativa para a realização deste estudo reside na importância da adjudicação compulsória como uma alternativa viável para a solução de conflitos imobiliários. A compreensão dos aspectos práticos envolvidos nessa figura jurídica pode auxiliar advogados, juristas e demais profissionais do direito na prestação de um serviço mais eficiente e de qualidade aos seus clientes.

Ao fim deste artigo, espera-se que os leitores tenham adquirido um conhecimento aprofundado sobre os passos práticos da adjudicação compulsória, tanto judicial quanto extrajudicial, bem como sobre os documentos e provas necessários para sustentar o pedido. Além disso, será possível compreender os desafios e as peculiaridades envolvidas nesse processo, permitindo uma atuação mais segura e eficiente nessa área do direito imobiliário.

## **ASPECTOS PRÁTICOS DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA: ABORDAGEM JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

A adjudicação compulsória judicial ocorre quando o promitente comprador busca o amparo do Poder Judiciário para obter a transferência da propriedade do imóvel. Nesse caso, é necessário o ajuizamento de uma ação judicial específica, fundamentada na quebra de contrato por parte do promitente vendedor. Os principais aspectos práticos da adjudicação compulsória judicial incluem requisitos e um procedimento a ser seguido (ERCULES, 2022).

Os requisitos para a adjudicação compulsória judicial são: a existência de um contrato válido de compra e venda, com todas as cláusulas e condições acordadas; o inadimplemento do promitente vendedor, ou seja, a comprovação de que ele descumpriu suas obrigações contratuais, especialmente no que diz respeito à recusa em outorgar a escritura definitiva; e o registro do compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis para conferir validade e eficácia perante terceiros (AZEVEDO, 2018).

O procedimento da adjudicação compulsória judicial envolve as seguintes etapas: o promitente comprador deve apresentar uma petição inicial à Justiça, expondo os fatos, fundamentos jurídicos e requerendo a adjudicação compulsória; o promitente vendedor será citado para apresentar sua defesa no prazo legal; serão produzidas provas documentais e testemunhais durante a instrução processual para subsidiar o juiz na decisão; por fim, o juiz proferirá a sentença, decidindo sobre a procedência da adjudicação compulsória e determinando a transferência da propriedade ao promitente comprador (AZEVEDO, 2018).

Por outro lado, a adjudicação compulsória extrajudicial ocorre quando o promitente comprador busca obter a transferência da propriedade sem recorrer ao Poder Judiciário. Nessa modalidade, os requisitos e o procedimento diferem da adjudicação compulsória judicial (PEREIRA; CORRÊA; DEPIERI, 2022).

Os requisitos para a adjudicação compulsória extrajudicial são: a existência de um contrato de compra e venda com cláusula específica que preveja a possibilidade de adjudicação compulsória em caso de descumprimento do promitente vendedor; e a comprovação de que o promitente vendedor não cumpriu sua obrigação de outorgar a escritura definitiva, conforme estabelecido no contrato (PEREIRA; CORRÊA; DEPIERI, 2022).

O procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial inclui o envio de uma notificação extrajudicial pelo promitente comprador ao promitente vendedor, informando sobre o descumprimento contratual e requerendo a adjudicação compulsória. A notificação deve conter todas as informações relevantes, como a descrição do imóvel, o descumprimento contratual, o prazo para cumprimento da obrigação e a intenção de buscar a adjudicação compulsória. (PEREIRA; CORRÊA; DEPIERI, 2022).

O promitente vendedor terá um prazo determinado para cumprir sua obrigação de outorgar a escritura definitiva. Caso ele não cumpra a obrigação dentro do prazo estipulado, o promitente comprador poderá registrar a adjudicação compulsória no cartório de registro de imóveis, transferindo a propriedade do imóvel em seu nome (RECH, 2018).

## **PASSOS PRÁTICOS ENVOLVIDOS NA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**

A base legal para a adjudicação compulsória pode variar de acordo com o país e o sistema jurídico vigente. No Brasil, por exemplo, a Lei nº 6.766/1979 e o Código Civil são as principais normas que regulamentam essa modalidade de ação. É fundamental compreender a legislação aplicável, bem como as interpretações jurisprudenciais relacionadas ao tema, a fim de embasar adequadamente a demanda de adjudicação compulsória.

Para ingressar com uma ação de adjudicação compulsória, seja ela judicial ou extrajudicial, é essencial que o requerente cumpra determinados requisitos legais. Entre os requisitos comuns, destacam-se: a existência de um contrato de compra e venda válido e eficaz, o cumprimento das obrigações financeiras por parte do adquirente, a notificação do vendedor para a transferência da propriedade, a recusa injustificada do vendedor em cumprir com a obrigação e a inexistência de outras ações judiciais que questionem a validade do contrato.

No caso da adjudicação compulsória judicial, o requerente deve buscar o auxílio de um advogado especializado, que irá elaborar a petição inicial e representar o cliente perante o Poder Judiciário. Os passos práticos envolvidos nesse processo incluem: a distribuição da ação, a citação do réu, a apresentação de contestação, a produção de provas, a realização de audiências, a sentença judicial e, em caso de procedência da demanda, o trânsito em julgado e a expedição do mandado de registro para efetivar a transferência da propriedade.

Na adjudicação compulsória extrajudicial, o requerente pode optar por utilizar os mecanismos previstos na legislação imobiliária, como o registro de contrato no Cartório de Registro de Imóveis ou a notificação extrajudicial ao vendedor. Os passos práticos envolvidos nesse processo são:

- a) **Notificação Extrajudicial:** O requerente deve contratar um advogado para elaborar a notificação extrajudicial, na qual será comunicada a recusa injustificada do vendedor em transferir a propriedade. A notificação deve conter prazo razoável para que o vendedor cumpra com a obrigação, sob pena de ingresso com ação judicial.
- b) **Registro de Contrato:** Caso a opção seja pelo registro de contrato no Cartório de Registro de Imóveis, o requerente deve reunir a documentação necessária, incluindo o contrato de compra e venda, e providenciar o agendamento no cartório competente. Após a análise e aceite do registro, será expedida uma certidão de registro que comprova a transferência da propriedade.
- c) **Análise e Resposta do Vendedor:** Em ambas as modalidades, é comum que o vendedor, ao receber a notificação extrajudicial ou ter conhecimento da ação judicial, possa apresentar sua defesa ou contestação. Nesse momento, é importante que o requerente esteja preparado para responder adequadamente aos argumentos do vendedor, apresentando provas e sustentando seu direito à adjudicação compulsória.
- d) **Regularização da Propriedade:** Após a decisão favorável na ação judicial ou a obtenção do registro de contrato no Cartório de Registro de Imóveis, o requerente deverá realizar as medidas necessárias para regularizar a propriedade em seu nome. Isso pode incluir a atualização de cadastros junto a órgãos públicos, pagamento de taxas e impostos relacionados à transferência de propriedade, entre outros trâmites legais.

Em resumo, a fundamentação legal para a adjudicação compulsória varia de acordo com o país e o sistema jurídico vigente. No Brasil, a Lei nº 6.766/1979 e o Código Civil são as principais normas aplicáveis. Para ingressar com essa ação, é necessário cumprir requisitos

legais, como ter um contrato de compra e venda válido, cumprir as obrigações financeiras, notificar o vendedor, enfrentar a recusa injustificada e não ter outras ações judiciais que questionem o contrato.

No caso da adjudicação compulsória judicial, é preciso buscar a assistência de um advogado especializado, que cuidará dos trâmites legais, como a distribuição da ação, citação do réu, contestação, produção de provas, audiências, sentença e registro da transferência de propriedade. Já na adjudicação compulsória extrajudicial, há opções como a notificação extrajudicial ao vendedor ou o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.

Em ambos os casos, é importante estar preparado para responder às contestações do vendedor e, após obter uma decisão favorável ou o registro de contrato, regularizar a propriedade em seu nome, seguindo os trâmites legais necessários.

## **ANÁLISE DOS DOCUMENTOS E PROVAS NECESSÁRIOS PARA SUSTENTAR O PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM CADA ABORDAGEM**

O cumprimento das obrigações contratuais é um processo crucial para o comprador de um imóvel. Existem diferentes abordagens e documentos essenciais que devem ser considerados. Na primeira abordagem, o comprador precisa comprovar que todas as obrigações previstas no contrato de compra e venda foram integralmente cumpridas. Isso inclui apresentar o contrato devidamente assinado por ambas as partes, contendo as cláusulas e condições acordadas, além de comprovantes de pagamento das parcelas acordadas ou da quitação integral do valor do imóvel.

Na segunda abordagem, é necessário realizar uma notificação extrajudicial ao vendedor, solicitando a outorga da escritura definitiva de compra e venda. Além do contrato assinado, é preciso apresentar a notificação extrajudicial com aviso de recebimento (AR) ou outro comprovante de entrega. Essa notificação deve conter a solicitação formal para a outorga da escritura, estabelecendo um prazo razoável para o vendedor cumprir sua obrigação.

A terceira abordagem envolve o registro do compromisso de compra e venda perante o cartório de registro de imóveis competente. É necessário apresentar o contrato assinado e registrado, juntamente com a certidão do cartório de registro de imóveis que comprove o registro do compromisso. Esse registro confere publicidade ao negócio e é fundamental para a efetivação da adjudicação compulsória.

Na quarta abordagem, o comprador deve comprovar o pagamento integral do preço do imóvel, mesmo que ainda não tenha obtido a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Além do contrato assinado, são necessários comprovantes de pagamento das parcelas acordadas ou do valor integral do imóvel, acompanhados de recibos ou outros documentos que comprovem a quitação.

Além dessas abordagens, existem outras provas relevantes que podem fortalecer o pedido de adjudicação compulsória. Essas provas incluem correspondências, e-mails, mensagens de texto ou qualquer outra forma de comunicação trocada entre as partes, que evidenciem negociações, acordos e solicitações de cumprimento de obrigações. Depoimentos de testemunhas imparciais que presenciaram as negociações, o cumprimento das obrigações contratuais ou a notificação extrajudicial também podem ser úteis.

Provas documentais adicionais, como recibos de pagamento, extratos bancários, registros de transferência de valores e comprovantes de depósitos em juízo, podem auxiliar na demonstração do cumprimento das obrigações financeiras. Em casos de alegações de vícios construtivos ou problemas estruturais, laudos periciais realizados por profissionais especializados podem ser cruciais como prova técnica. Além disso, registros audiovisuais, como vídeos ou fotografias, que documentem o cumprimento das obrigações do comprador podem ser apresentados como evidências visuais relevantes.

É importante reunir todos esses documentos e provas para sustentar o pedido de adjudicação compulsória, fortalecendo a posição do comprador em relação ao cumprimento das obrigações contratuais no processo de compra e venda do imóvel. Essa documentação abrangente e as provas relevantes aumentam a solidez do caso do comprador ao buscar a adjudicação compulsória do imóvel.

É essencial destacar que cada abordagem mencionada anteriormente representa um aspecto específico do cumprimento das obrigações contratuais. No entanto, é recomendável que o comprador reúna todas as evidências disponíveis em todas as abordagens relevantes para fortalecer sua posição.

Ao reunir correspondências, e-mails, mensagens de texto e outras formas de comunicação, o comprador pode demonstrar as negociações ocorridas, os acordos firmados e as solicitações de cumprimento de obrigações. Esses registros podem ser valiosos para comprovar que ambas as partes estavam cientes e concordaram com os termos e condições do contrato.

Os depoimentos de testemunhas imparciais desempenham um papel crucial ao fornecer relatos fundamentais sobre as negociações, o cumprimento das obrigações contratuais ou a notificação extrajudicial. Testemunhas com conhecimento direto dos fatos podem corroborar a versão do comprador e reforçar sua posição perante o tribunal ou a arbitragem, se necessário.

Além disso, provas documentais adicionais podem ser apresentadas para complementar o caso. Isso pode incluir recibos de pagamento, extratos bancários, registros de transferência de valores, comprovantes de depósitos em juízo e outros documentos que evidenciem o cumprimento das obrigações financeiras por parte do comprador. Esses registros são cruciais para demonstrar que o pagamento das parcelas acordadas ou do valor integral do imóvel foi efetuado.

Quando há alegações de vícios construtivos ou problemas estruturais no imóvel, a obtenção de laudos periciais realizados por profissionais especializados é essencial. Esses laudos fornecem uma análise técnica e imparcial das condições do imóvel, servindo como prova técnica do cumprimento das obrigações do comprador. Eles podem ser determinantes para refutar quaisquer alegações infundadas e fortalecer a posição do comprador.

Por fim, provas audiovisuais, como vídeos ou fotografias, podem desempenhar um papel importante na documentação do cumprimento das obrigações contratuais. Essas evidências visuais podem registrar a condição do imóvel, as obras realizadas ou outras circunstâncias que comprovem o cumprimento das obrigações. Esses registros visuais podem ser usados para respaldar o caso do comprador diante de qualquer disputa ou contestação.

## **DISCUSSÃO SOBRE OS PRAZOS, TRÂMITES E ATUAÇÕES DAS PARTES INTERESSADAS AO LONGO DO PROCESSO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

No processo de adjudicação compulsória, existem prazos específicos que devem ser observados pelas partes. O comprador, ao verificar o descumprimento do contrato pelo vendedor, deve ingressar com a ação judicial no prazo de até dois anos contados a partir do término do contrato ou do registro do compromisso de compra e venda. Já o vendedor, após citado na ação, tem prazo para apresentar sua defesa e contestar os argumentos do comprador.

O processo de adjudicação compulsória segue os trâmites comuns de um processo judicial. Após o ingresso da ação pelo comprador, o vendedor será citado e terá oportunidade de apresentar sua defesa. Em seguida, será realizada a instrução processual, momento em que as provas são produzidas e as partes podem requerer diligências ou perícias. Posteriormente, ocorre a fase de julgamento, onde o juiz analisa as argumentações e provas apresentadas pelas partes e decide sobre a procedência ou improcedência da ação.

As partes interessadas desempenham papéis distintos ao longo do processo de adjudicação compulsória. O comprador deve apresentar os documentos que comprovem sua posição contratual, como o contrato de compra e venda, comprovantes de pagamento e demais

elementos que atestem o cumprimento de suas obrigações. Além disso, é fundamental que o comprador esteja representado por um advogado que possa conduzir adequadamente o processo.

Por sua vez, o vendedor tem o direito de apresentar sua defesa, contestando os argumentos do comprador e trazendo suas próprias provas, caso entenda que não descumpriu suas obrigações contratuais. É importante que o vendedor também seja representado por um advogado para garantir uma atuação efetiva em sua defesa. Ao longo do processo de adjudicação compulsória, algumas etapas são especialmente relevantes.

A primeira delas é a análise dos documentos e provas pelo juiz, momento em que será decidido se os requisitos para a concessão da adjudicação compulsória estão presentes. Em seguida, caso a ação seja considerada procedente, o juiz poderá determinar a intimação do vendedor para que este cumpra com a obrigação de escriturar o imóvel em nome do comprador. Caso o vendedor ainda se recuse a cumprir a determinação judicial, poderá ser aplicada uma multa diária como forma de coerção para o cumprimento da obrigação.

Além disso, em alguns casos, o juiz pode autorizar a expedição de mandado de imissão na posse, permitindo que o comprador tome posse do imóvel mesmo antes do registro da propriedade. Após o cumprimento da obrigação pelo vendedor, ocorre a efetivação da adjudicação compulsória, com o registro da propriedade do imóvel em nome do comprador nos órgãos competentes. Esse registro garante a segurança jurídica ao comprador, conferindo-lhe todos os direitos inerentes à propriedade.

## **ABORDAGEM DAS PECULIARIDADES E DESAFIOS ENCONTRADOS NA PRÁTICA DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**

A prova do contrato é um requisito essencial para ingressar com a ação de adjudicação compulsória. O promitente comprador deve apresentar provas consistentes da existência do contrato de promessa de compra e venda, como cópias do documento assinado, comprovantes de pagamento e outros elementos que confirmem a celebração do negócio jurídico.

Para que a ação de adjudicação compulsória seja válida, é necessário que o promitente vendedor tenha se recusado injustificadamente a outorgar a escritura definitiva de compra e venda. Isso significa que o comprador precisa demonstrar que cumpriu todas as suas obrigações contratuais e que a recusa do vendedor não tem fundamento legal.

Em alguns casos, o promitente vendedor pode alegar que o promitente comprador não cumpriu suas obrigações contratuais, justificando assim a não outorga da escritura. Nesses

casos, é importante verificar se houve algum atraso na entrega do imóvel por parte do vendedor e se isso pode afetar o direito à adjudicação compulsória.

Outro desafio enfrentado na prática da adjudicação compulsória são as divergências documentais. É fundamental que todos os documentos apresentados estejam corretos e em conformidade com a legislação aplicável, a fim de evitar possíveis indeferimentos da ação.

Durante o período entre a celebração do contrato de promessa de compra e venda e a ação de adjudicação compulsória, é possível que o valor do imóvel tenha se valorizado ou desvalorizado. Essas variações podem ter impacto no equilíbrio econômico do contrato e devem ser consideradas na análise da ação.

O procedimento judicial da adjudicação compulsória segue as regras do processo civil, e é essencial seguir todas as etapas necessárias, como citar o promitente vendedor, apresentar contestação e produzir provas. É importante contar com acompanhamento jurídico adequado para lidar com as especificidades desse tipo de ação.

Essas são apenas algumas das peculiaridades e desafios encontrados na prática da adjudicação compulsória. É fundamental buscar orientação jurídica especializada para entender a legislação aplicável e as particularidades do caso em questão, a fim de garantir uma abordagem adequada e eficaz para a resolução do litígio.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente artigo buscou explorar a adjudicação compulsória como uma ferramenta eficaz de solução de conflitos, analisando tanto os aspectos judiciais quanto extrajudiciais dessa modalidade de adjudicação. Ao longo do estudo, foram abordados passos práticos, documentos e provas necessários, prazos, trâmites e atuações das partes envolvidas, bem como as peculiaridades e desafios encontrados na prática da adjudicação compulsória.

Através dessa análise aprofundada, torna-se evidente que a adjudicação compulsória pode desempenhar um papel fundamental na resolução de conflitos imobiliários, garantindo a efetivação do direito de propriedade e a proteção dos interesses das partes envolvidas. Tanto no âmbito judicial quanto extrajudicial, a adjudicação compulsória oferece uma alternativa viável para os litigantes, possibilitando a regularização da situação jurídica de um imóvel.

No que se refere aos passos práticos, destacou-se a importância de se obter documentos que comprovem a relação jurídica entre as partes, bem como a comprovação do cumprimento das obrigações contratuais, seja através de escrituras, contratos, termos de compromisso ou outros instrumentos jurídicos. Esses elementos são essenciais para sustentar o pedido de

adjudicação compulsória, seja perante o Poder Judiciário ou por meio de negociações extrajudiciais.

Ao discutir os prazos, trâmites e atuações das partes interessadas no processo de adjudicação compulsória, tornou-se evidente a necessidade de um acompanhamento diligente e uma atuação proativa dos envolvidos. Os prazos estabelecidos por lei devem ser observados e as partes devem estar cientes das etapas processuais, buscando sempre a adoção de medidas eficientes para a solução do conflito. É fundamental que as partes estejam dispostas a negociar e buscar um acordo amigável, caso seja possível, visando a celeridade e a efetividade do processo.

No entanto, também foi abordado que a prática da adjudicação compulsória apresenta peculiaridades e desafios, especialmente quando se trata de interesses conflitantes, divergências sobre a existência ou validade do contrato, ou questões relacionadas à posse do imóvel. A complexidade dessas situações exige uma análise cuidadosa por parte dos profissionais envolvidos, sejam advogados, mediadores ou juízes, a fim de garantir uma solução justa e equilibrada para todas as partes.

Por fim, é importante ressaltar que a adjudicação compulsória, embora seja uma ferramenta valiosa de solução de conflitos, não é isenta de desafios. Cada caso deve ser analisado individualmente, levando em consideração as circunstâncias específicas e a legislação aplicável. A busca por uma solução adequada requer a expertise jurídica e a compreensão das nuances do caso em questão.

## **REFERÊNCIAS**

AZEVEDO, Volney. **Requisitos para propositura da Ação de Adjudicação Compulsória nos Contratos de Promessa de Compra e venda**. 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/requisitos-para-propositura-da-acao-de-adjudicacao-compulsoria-nos-contratos-de-promessa-de-compra-e-venda/593958795>. Acesso em 24 mai. 2023.

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](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](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em 24 mai. 2023.

ERCULES, Erickson. **Adjudicação compulsória: o que é e como funciona a ação?** 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/adjudicacao-compulsoria-o-que-e-e-como-funciona-a-acao/1356642325>. Acesso em 24 mai. 2023.

PEREIRA, Eduardo Calais; CORRÊA, Leandro Augusto Neves; DEPIERI, Rafael Vitelli. **Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites**. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em 24 mai. 2023.

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.