



Adjudicação compulsória judicial e extrajudicial: reflexões sobre as garantias processuais no Brasil e na Argentina

Judicial and extrajudicial compulsory adjudication: reflections on procedural guarantees in Brazil and Argentina

La adjudicación obligatoria judicial y extrajudicial: reflexiones sobre las garantías procesales en Brasil y Argentina

Mariane Paes Gonçalves Souza¹

RESUMO: A adjudicação compulsória é um instituto jurídico que possui grande relevância tanto no Brasil quanto na Argentina. Assim, este artigo tem como objetivo analisar as garantias processuais relacionadas à adjudicação compulsória em ambos os países, a fim de compreender as particularidades e semelhanças existentes nos respectivos sistemas jurídicos. Inicialmente, apresentamos uma definição precisa e um conceito claro de adjudicação compulsória. Foi explorado os fundamentos jurídicos que sustentam esse instituto, destacando sua importância no campo do direito civil e imobiliário. Além disso, abordamos as diferenças entre a adjudicação compulsória judicial e extrajudicial, evidenciando os distintos caminhos legais para a sua obtenção. Em seguida, foi descrito o procedimento específico adotado no país, examinando minuciosamente as garantias processuais previstas na legislação brasileira. Foi explorado também os princípios constitucionais aplicáveis ao tema, ressaltando sua importância na proteção dos direitos dos envolvidos. Adicionalmente, ilustramos essa análise com casos relevantes de adjudicação compulsória judicial no Brasil. Posteriormente, foi apresentado o procedimento específico adotado no país vizinho, bem como as garantias processuais estabelecidas em sua legislação. Foi realizado uma análise comparativa entre as garantias processuais no Brasil e na Argentina, buscando identificar possíveis diferenças e semelhanças entre os sistemas jurídicos. Ao explorar esses tópicos, foi constatado que a adjudicação compulsória é um instituto que visa proteger os direitos das partes envolvidas em disputas imobiliárias. Tanto no Brasil quanto na Argentina, as garantias processuais desempenham um papel crucial na salvaguarda dos interesses dos litigantes, garantindo um processo justo e equilibrado.

Palavras-chave: Adjudicação Compulsória Judicial e Extrajudicial; Garantias Processuais; Brasil; Argentina.

ABSTRACT: The compulsory adjudication is a legal institute that has great relevance both in Brazil and in Argentina. Thus, this article aims to analyze the procedural guarantees related to compulsory adjudication in both countries, in order to understand the particularities and similarities existing in their respective legal systems. Initially, we present a precise definition and a clear concept of compulsory adjudication. The legal foundations that support this institute were explored, highlighting its importance in the field of civil and real estate law. Furthermore, we approached the differences between judicial and extrajudicial compulsory adjudication, highlighting the distinct legal paths to obtain it. Next, the specific procedure adopted in the country was described, examining in detail the procedural guarantees provided for in Brazilian legislation. The constitutional principles applicable to the theme were also explored, highlighting their importance in protecting the rights of those involved. Additionally, we illustrated this analysis with relevant cases of judicial compulsory adjudication in Brazil. Subsequently, the specific procedure adopted in the neighboring country was presented, as well as the procedural guarantees established in its legislation. A comparative analysis was conducted between the procedural guarantees in Brazil and Argentina, seeking to identify possible differences and similarities between the legal systems. By exploring these topics, it was found that compulsory adjudication is an institute that aims to protect the rights of parties involved in real estate disputes. In both Brazil and Argentina, procedural guarantees play a crucial role in safeguarding the interests of litigants, ensuring a fair and balanced process.

Key-words: Judicial and Extrajudicial Adjudication: Procedural Guarantees; Brazil; Argentina.

RESUMEN: La adjudicación obligatoria es un instituto legal que tiene gran relevancia tanto en Brasil como en Argentina. Así, este artículo tiene como objetivo analizar las garantías procesales relacionadas con la adjudicación obligatoria en ambos países, a fin de comprender las particularidades y similitudes que existen en los respectivos

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

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

ordenamientos jurídicos. Inicialmente, presentamos una definición precisa y un concepto claro de adjudicación forzosa. Se exploraron los fundamentos jurídicos que sustentan a este instituto, destacando su importancia en el campo del derecho civil e inmobiliario. Además, abordamos las diferencias entre la adjudicación obligatoria judicial y extrajudicial, destacando las diferentes vías legales para obtenerla. Luego, se describió el procedimiento específico adoptado en el país, examinando en detalle las garantías procesales previstas en la legislación brasileña. También se exploraron los principios constitucionales aplicables al tema, destacando su importancia en la protección de los derechos de los involucrados. Además, ilustramos este análisis con casos relevantes de adjudicación judicial obligatoria en Brasil. Posteriormente, se presentó el procedimiento específico adoptado en el vecino país, así como las garantías procesales establecidas en su legislación. Se realizó un análisis comparativo entre garantías procesales en Brasil y Argentina, buscando identificar posibles diferencias y similitudes entre los ordenamientos jurídicos. Al explorar estos temas, se encontró que la adjudicación obligatoria es un instituto que tiene como objetivo proteger los derechos de las partes involucradas en disputas inmobiliarias. Tanto en Brasil como en Argentina, las garantías procesales juegan un papel crucial en la salvaguarda de los intereses de los litigantes, asegurando un proceso justo y equilibrado.

Palabras-clave: Adjudicación Judicial Obligatoria y Extrajudicial; Garantías Procesales; Brasil; argentino

INTRODUÇÃO

A adjudicação compulsória é uma importante figura jurídica presente nos sistemas legais de diversos países, incluindo o Brasil e a Argentina. Trata-se de um instituto que garante ao proprietário o direito de obter a transmissão forçada da propriedade, mesmo diante da recusa do devedor em cumprir com sua obrigação. Com o intuito de promover uma análise aprofundada dessa temática, o presente artigo tem como objetivo principal examinar as garantias processuais envolvidas no procedimento da adjudicação compulsória judicial e extrajudicial nos sistemas legais do Brasil e da Argentina (SANTOS, 2012).

A adjudicação compulsória é um instituto jurídico de suma importância, que busca conferir segurança jurídica aos proprietários, garantindo-lhes o direito à propriedade plena e efetiva. Ao explorar as nuances desse tema, torna-se possível compreender melhor os fundamentos e as implicações legais relacionadas à adjudicação compulsória, bem como identificar as diferenças entre os procedimentos judicial e extrajudicial (KOLLER, 2021).

Assim, o presente estudo tem como principal objetivo analisar as garantias processuais presentes na adjudicação compulsória nos sistemas legais do Brasil e da Argentina, buscando identificar as peculiaridades e as similaridades entre os dois países.

Dessa forma, pretende-se: apresentar uma definição precisa e um conceito abrangente de adjudicação compulsória, fornecendo aos leitores um entendimento claro sobre esse instituto jurídico em ambos os contextos; explorar os fundamentos jurídicos que sustentam a adjudicação compulsória, examinando as bases legais que respaldam o direito dos proprietários de buscar a transmissão forçada da propriedade em caso de recusa do devedor; analisar as diferenças entre a adjudicação compulsória judicial e extrajudicial, destacando os procedimentos e as etapas envolvidas em cada modalidade.

Outrossim, serão abordados aspectos como a competência do Poder Judiciário, a necessidade de provas e a forma de transmissão da propriedade. Investigar as garantias processuais asseguradas no procedimento de adjudicação compulsória judicial no Brasil, examinando as disposições legais e os princípios constitucionais que norteiam esse instituto; serão também apresentados casos relevantes que ilustram a aplicação da adjudicação compulsória judicial na prática e descrever o procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina, abordando as garantias processuais previstas na legislação argentina e comparando-as com aquelas presentes no Brasil.

O artigo está estruturado em quatro seções principais. Inicialmente, será apresentada uma definição clara e abrangente de adjudicação compulsória, juntamente com uma análise dos fundamentos jurídicos que a respaldam. Em seguida, a segunda seção abordará as especificidades da adjudicação compulsória judicial no Brasil, com destaque para o procedimento, as garantias processuais previstas na legislação brasileira e os princípios constitucionais aplicáveis ao tema. Serão também explorados casos relevantes que exemplificam a aplicação desse instituto no contexto brasileiro.

Na terceira seção, o foco será na adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina. Serão descritos detalhadamente o procedimento adotado nesse país e as garantias processuais estabelecidas pela legislação argentina. Além disso, será realizada uma análise comparativa entre as garantias processuais presentes no Brasil e na Argentina, permitindo uma visão mais ampla das diferenças e semelhanças entre os dois sistemas.

Por fim, a quarta seção do artigo apresentará casos relevantes de adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina, que servirão como exemplos concretos dos desafios enfrentados nesse contexto e das soluções adotadas pelos tribunais argentinos. Esses casos ilustrarão a importância das garantias processuais na efetividade desse instituto e contribuirão para a compreensão dos aspectos práticos da adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina.

A escolha desse tema se justifica pela relevância da adjudicação compulsória como instrumento de proteção ao direito de propriedade. Trata-se de um instituto que visa assegurar a efetividade dos direitos dos proprietários, garantindo-lhes a possibilidade de obter a transmissão forçada da propriedade quando o devedor se recusa a cumprir com suas obrigações.

Ao analisar as garantias processuais no contexto da adjudicação compulsória judicial e extrajudicial, o artigo contribuirá para a compreensão mais aprofundada desse instituto nos sistemas jurídicos do Brasil e da Argentina. Além disso, permitirá identificar possíveis

melhorias e ajustes nas legislações e nos procedimentos adotados em ambos os países, com o objetivo de promover a segurança jurídica e a efetividade desse importante instrumento.

A análise comparativa entre os sistemas legais do Brasil e da Argentina também proporcionará uma visão mais ampla das diferenças e semelhanças nas garantias processuais envolvidas na adjudicação compulsória, permitindo a troca de experiências e a identificação de boas práticas que possam ser adotadas por ambos os países.

Dessa forma, o presente artigo busca contribuir para o aprimoramento dos sistemas jurídicos do Brasil e da Argentina, fornecendo subsídios teóricos e práticos para a reflexão sobre as garantias processuais relacionadas à adjudicação compulsória e suas implicações na proteção do direito de propriedade.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA: CONCEITO E FUNDAMENTOS

A adjudicação compulsória é um instituto jurídico que visa assegurar o cumprimento de obrigações decorrentes de contratos, especialmente os contratos de compra e venda. Trata-se de um meio pelo qual o credor busca obter a transferência do bem ou a execução específica da obrigação, mesmo diante da resistência do devedor em cumprir sua parte no acordo (SANTOS, 2012).

É uma medida jurídica que tem como objetivo compelir o devedor a transferir a propriedade de um bem ao credor ou a cumprir uma obrigação específica prevista em contrato. Trata-se de um meio de efetivação do direito do credor, proporcionando-lhe a satisfação da obrigação pactuada (SANTOS, 2019).

A adjudicação compulsória é um procedimento judicial que ocorre quando o credor busca forçar o cumprimento de um contrato de compra e venda ou outra obrigação específica. Geralmente, ela é utilizada quando o devedor se recusa a cumprir sua parte no acordo, seja se recusando a transferir a propriedade de um bem ou a executar uma obrigação específica (MELO, 2022).

Para iniciar o processo de adjudicação compulsória, o credor deve apresentar uma ação judicial, na qual irá requerer a transferência da propriedade do bem ou o cumprimento da obrigação prevista em contrato. O juiz irá analisar as provas apresentadas pelas partes e, se constatar que o credor tem direito à adjudicação, proferirá uma sentença determinando a transferência do bem ou a execução específica da obrigação (BÖCK, 2021).

Caso o devedor continue se recusando a cumprir a determinação judicial, podem ser adotadas medidas coercitivas, como o bloqueio de contas bancárias, a penhora de bens ou até mesmo a aplicação de multas diárias. Essas medidas têm como objetivo pressionar o devedor a

cumprir a decisão judicial e satisfazer a obrigação estabelecida em contrato. É importante ressaltar que a adjudicação compulsória é uma medida excepcional, utilizada quando todas as tentativas de negociação e solução amigável se esgotaram. Ela busca garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos do credor, permitindo que ele obtenha aquilo que lhe é devido (VERAS, 2018).

A fundamentação jurídica da adjudicação compulsória encontra-se no princípio da força obrigatória dos contratos, que estabelece que os contratos devem ser cumpridos de acordo com o que foi estipulado pelas partes. Assim, quando uma das partes descumpra suas obrigações contratuais, o credor tem o direito de buscar a adjudicação compulsória para garantir a concretização do acordo (VERAS, 2018).

Outrossim, a adjudicação compulsória também encontra amparo no direito de propriedade, uma vez que visa garantir a transferência do bem ao legítimo proprietário. Nesse sentido, o credor tem o direito de exigir a transferência da propriedade do bem adquirido por meio de um contrato válido e eficaz (ALMEIDA, 2018).

A adjudicação compulsória pode ocorrer tanto judicialmente quanto extrajudicialmente, apresentando diferenças significativas em relação ao procedimento adotado em cada caso. A adjudicação compulsória judicial se dá por meio de um processo judicial, em que o credor ingressa com uma ação perante o Poder Judiciário, requerendo a transferência do bem ou o cumprimento da obrigação estabelecida no contrato. O processo judicial oferece às partes um amplo direito ao contraditório e à ampla defesa, garantindo a segurança jurídica e a proteção dos direitos envolvidos (DORIGATTI, 2017).

Por sua vez, a adjudicação compulsória extrajudicial ocorre fora do âmbito judicial, por meio de instrumentos legais específicos. Geralmente, é necessária a presença de um tabelião de notas ou outro profissional habilitado para formalizar o procedimento. A adjudicação extrajudicial pode ser mais rápida e menos onerosa em relação à judicial, desde que haja acordo entre as partes e não haja necessidade de intervenção do Poder Judiciário (MORAIS; OLIVEIRA, 2022).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL: GARANTIAS PROCESSUAIS NO BRASIL

A adjudicação compulsória judicial é um procedimento previsto no ordenamento jurídico brasileiro que visa garantir a transferência de propriedade de um bem imóvel ao seu legítimo adquirente quando o vendedor se recusa a cumprir com a obrigação de outorgar a

escritura definitiva. Nesse contexto, é fundamental analisar o procedimento da adjudicação compulsória judicial no Brasil, bem como as garantias processuais, princípios constitucionais e casos relevantes envolvendo essa temática.

O procedimento da adjudicação compulsória judicial no Brasil é regulamentado pelo Código de Processo Civil (CPC), em seu artigo 1.418 e seguintes. Inicialmente, o adquirente ingressa com uma ação judicial pleiteando a transferência da propriedade do imóvel, apresentando as provas do contrato de compra e venda, pagamento integral do preço e a recusa injustificada do vendedor em outorgar a escritura definitiva (BRASIL, 2015).

A análise do procedimento compreende a verificação da regularidade dos documentos apresentados, a oitiva das partes envolvidas e a produção de provas necessárias para a comprovação do direito do adquirente. Caso fique comprovado o direito à adjudicação compulsória, o juiz determinará a transferência da propriedade por meio de sentença, ordenando o registro do imóvel em nome do adquirente.

No que se refere às garantias processuais previstas na legislação brasileira, destaca-se o direito ao contraditório e à ampla defesa, assegurados pelo artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal. Isso implica que as partes envolvidas no procedimento da adjudicação compulsória têm o direito de apresentar suas alegações, produzir provas, impugnar as manifestações da parte contrária e serem ouvidas pelo juiz antes da decisão final (BRASIL, 1988).

Além disso, o adquirente tem o direito de requerer medidas cautelares para assegurar a efetividade do processo, como a indisponibilidade de bens do vendedor ou a busca e apreensão de documentos necessários para a comprovação de sua pretensão. Essas medidas visam evitar que o vendedor dilapide seu patrimônio ou prejudique a produção de provas.

No contexto dos princípios constitucionais aplicáveis ao tema, destacam-se o princípio da segurança jurídica, consagrado no artigo 5º, caput, da Constituição Federal. Esse princípio visa assegurar a estabilidade das relações jurídicas, de modo que a adjudicação compulsória judicial contribui para garantir a segurança jurídica ao efetivar o direito do adquirente e regularizar a transferência de propriedade (BRASIL, 1988).

Outro princípio relevante é o da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal. Através da adjudicação compulsória, busca-se assegurar que a propriedade cumpra sua função social, sendo transferida ao legítimo adquirente que, por meio do contrato de compra e venda, cumpriu com todas as obrigações decorrentes da aquisição do imóvel (BRASIL, 1988).

No que tange aos casos relevantes envolvendo a adjudicação compulsória judicial no Brasil, é importante destacar alguns exemplos emblemáticos que ajudam a compreender a aplicação desse instituto no país.

Um caso relevante é o do Recurso Especial nº 1.291.138/SP, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). Nessa ocasião, o adquirente de um imóvel ingressou com uma ação de adjudicação compulsória após o vendedor se recusar a outorgar a escritura definitiva. O STJ confirmou a procedência do pedido, entendendo que o adquirente havia cumprido todas as obrigações contratuais e que a recusa do vendedor configurava abuso de direito. O tribunal destacou a importância da adjudicação compulsória para assegurar a proteção do adquirente e a estabilidade das relações jurídicas.

Outro caso relevante é o do Agravo em Recurso Especial nº 1.360.449/SP, em que o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) reconheceu o direito à adjudicação compulsória em favor do adquirente. Nesse caso, o vendedor alegava a existência de vícios no contrato de compra e venda, buscando anular a transação. No entanto, o TJSP entendeu que a alegação de vícios não era suficiente para afastar o direito do adquirente à transferência da propriedade, desde que estivessem presentes os requisitos legais para a adjudicação compulsória.

Esses casos exemplificam a aplicação da adjudicação compulsória judicial no Brasil, demonstrando a importância de garantias processuais adequadas para a proteção dos direitos do adquirente. A existência de um procedimento específico, com a observância do contraditório, da ampla defesa e a análise criteriosa dos elementos de prova, contribui para a segurança jurídica e a efetividade desse instituto.

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: GARANTIAS PROCESSUAIS NA ARGENTINA

Na Argentina, o procedimento de adjudicação compulsória é regulado pela legislação e oferece garantias processuais para assegurar a proteção dos direitos das partes envolvidas.

A adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina é regulada pelo Código Civil e Comercial da Nação, que estabelece os requisitos e as etapas a serem seguidas para a transferência da propriedade. O procedimento inicia-se quando o comprador notifica extrajudicialmente o vendedor sobre sua intenção de adjudicar o imóvel devido ao descumprimento contratual. A notificação deve ser realizada por meio de um instrumento público ou particular com firma reconhecida, demonstrando a existência do contrato e a inadimplência do vendedor.

Após a notificação, o vendedor tem um prazo determinado para contestar a demanda de adjudicação compulsória. Caso o vendedor não se manifeste dentro desse prazo, o comprador poderá solicitar a adjudicação extrajudicialmente. Através de um escrevente público, é lavrada uma escritura de adjudicação compulsória, que deve ser registrada no registro de propriedades competente.

A legislação argentina estabelece algumas garantias processuais para proteger os direitos das partes envolvidas no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial. Dentre essas garantias, pode destacar:

- **Direito à notificação:** O vendedor deve ser devidamente notificado sobre a intenção do comprador de adjudicar o imóvel, garantindo-lhe o direito de contestar a demanda.
- **Oportunidade de defesa:** O vendedor tem a oportunidade de se manifestar e contestar a demanda de adjudicação compulsória dentro de um prazo determinado.
- **Formalidades legais:** O procedimento deve observar as formalidades legais, incluindo a elaboração de um instrumento de notificação válido e a lavratura de uma escritura de adjudicação compulsória por um escrevente público.
- **Registro da escritura:** A escritura de adjudicação compulsória deve ser registrada no registro de propriedades competente para assegurar a transferência da propriedade.

No Brasil, a adjudicação compulsória extrajudicial é conhecida como usucapião extrajudicial e possui um procedimento similar ao argentino. Entretanto, há diferenças nas garantias processuais estabelecidas em ambos os países.

No Brasil, a usucapião extrajudicial é regulamentada pela Lei nº 13.465/2017, que estabelece um procedimento específico para transferir a propriedade por meio da usucapião. As garantias processuais no Brasil incluem a participação do tabelião de notas, que conduz o procedimento de usucapião extrajudicial, verificando os requisitos legais e a documentação necessária para efetivar a transferência de propriedade. A lei exige que o tabelião dê publicidade ao pedido de usucapião, permitindo que terceiros interessados apresentem impugnações. O contraditório é garantido, possibilitando que todas as partes envolvidas se manifestem e apresentem suas argumentações.

O tabelião é responsável por analisar os documentos e os requisitos legais, verificando se todas as exigências para a usucapião foram cumpridas. Essa análise tem o objetivo de garantir a segurança jurídica e a regularidade do processo. Após a conclusão do procedimento,

o tabelião emite uma ata notarial e a encaminha ao registro de imóveis competente para efetuar o registro da sentença, assegurando a transferência da propriedade.

É importante destacar que tanto na Argentina quanto no Brasil, as garantias processuais têm como objetivo principal assegurar a legalidade e a proteção dos direitos das partes envolvidas no procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial ou usucapião extrajudicial. Essas garantias visam garantir um processo justo e equitativo, onde todas as partes tenham a oportunidade de se manifestar e apresentar suas alegações.

Existem exemplos relevantes de casos envolvendo a adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina. Um deles é o caso da compra de um imóvel com promessa de entrega, em que um comprador adquire um imóvel com a promessa de que o vendedor o entregará em determinado prazo. Se o vendedor não cumprir sua obrigação e se recusar a realizar a entrega, o comprador pode notificar extrajudicialmente o vendedor sobre sua intenção de adjudicar o imóvel, seguindo o procedimento legal estabelecido. Se o vendedor não contestar a demanda dentro do prazo determinado, o comprador pode solicitar a adjudicação extrajudicial, resultando na lavratura e registro de uma escritura de adjudicação compulsória que transfere a propriedade para o comprador.

Outro exemplo é o caso de inadimplência em contrato de compra e venda. Nessa situação, um contrato de compra e venda é celebrado entre um comprador e um vendedor, e o comprador efetua o pagamento acordado. No entanto, o vendedor se recusa a transferir a propriedade do imóvel. O comprador pode notificar extrajudicialmente o vendedor sobre sua intenção de adjudicar o imóvel devido ao descumprimento contratual. Se o vendedor contestar a demanda dentro do prazo estabelecido, o caso pode ser levado a juízo. O tribunal analisará as provas apresentadas e pode decidir pela adjudicação compulsória em favor do comprador, determinando a transferência da propriedade.

Um terceiro exemplo é o caso de litígio entre herdeiros. Após o falecimento de um proprietário de um imóvel, surge um litígio entre os herdeiros em relação à partilha dos bens. Um dos herdeiros deseja adquirir a totalidade do imóvel, porém os demais se recusam a vendê-lo. O herdeiro interessado pode notificar extrajudicialmente os demais sobre sua intenção de adjudicar compulsoriamente o imóvel.

Se os herdeiros contestarem a demanda dentro do prazo estabelecido, o caso pode ser levado a juízo. O tribunal, considerando as provas apresentadas e os interesses envolvidos, pode decidir pela adjudicação compulsória em favor do herdeiro interessado, determinando a transferência da propriedade.

Esses exemplos ilustram situações em que a adjudicação compulsória extrajudicial é utilizada como meio de proteção dos direitos dos adquirentes quando os vendedores não cumprem suas obrigações contratuais. O procedimento legal estabelecido na Argentina, juntamente com as garantias processuais, busca proporcionar uma solução efetiva para tais situações, garantindo a transferência de propriedade de forma justa e segura.

REFLEXÕES SOBRE AS GARANTIAS PROCESSUAIS NOS SISTEMAS JURÍDICOS

As garantias processuais desempenham um papel fundamental na preservação dos direitos das partes envolvidas em um processo judicial. Elas têm como objetivo garantir um julgamento justo e imparcial, assegurando a igualdade de tratamento, o acesso à justiça e a proteção dos direitos fundamentais. Neste tópico, será realizada uma comparação das garantias processuais nos sistemas jurídicos do Brasil e da Argentina, avaliando seus pontos fortes, lacunas e discutindo a efetividade dessas garantias na proteção dos direitos das partes. Além disso, apresentar sugestões para o aprimoramento das garantias processuais nos dois sistemas jurídicos analisados.

O sistema jurídico brasileiro é baseado em uma estrutura legal que visa garantir o acesso à justiça e a proteção dos direitos individuais. Dentre as principais garantias processuais no Brasil, pode ser elencado o direito ao contraditório e à ampla defesa, o princípio do juiz natural, a presunção de inocência, o direito ao devido processo legal, a publicidade dos atos processuais e o direito ao recurso.

O sistema jurídico argentino também possui uma sólida base de garantias processuais. A Constituição argentina estabelece diversos direitos fundamentais, como o direito ao devido processo legal, o princípio do juiz natural, a ampla defesa, a presunção de inocência e o direito à igualdade processual. Além disso, o sistema jurídico argentino tem como destaque o sistema de recursos, que permite uma revisão efetiva das decisões judiciais.

O sistema jurídico brasileiro apresenta pontos fortes em relação às garantias processuais. O direito ao contraditório e à ampla defesa, por exemplo, assegura que todas as partes envolvidas em um processo tenham a oportunidade de apresentar seus argumentos e provas, contribuindo para um julgamento equilibrado. Além disso, o sistema recursal brasileiro possibilita uma revisão das decisões judiciais, permitindo a correção de eventuais erros ou injustiças.

No entanto, o Brasil ainda enfrenta algumas lacunas em seu sistema jurídico. A morosidade processual é um dos principais desafios, prejudicando a efetividade das garantias

processuais. A falta de estrutura adequada, a escassez de juízes e servidores, bem como a excessiva burocracia, contribuem para a demora na resolução dos litígios. Além disso, a falta de acesso à justiça por parte da população mais vulnerável é uma preocupação constante, pois muitos indivíduos não conseguem arcar com os altos custos dos processos judiciais.

O sistema jurídico argentino também possui pontos fortes em suas garantias processuais. O princípio do juiz natural e a ampla defesa garantem que as partes tenham um julgamento justo e imparcial, assegurando que ninguém seja privado de seus direitos sem o devido processo legal. Além disso, o sistema de recursos na Argentina permite uma revisão das decisões judiciais, contribuindo para a justiça e a correção de eventuais equívocos.

No entanto, assim como no Brasil, o sistema jurídico argentino enfrenta desafios significativos. A morosidade processual é uma preocupação constante, levando a atrasos na resolução dos casos e à insatisfação das partes envolvidas. Além disso, a falta de acesso à justiça também é um problema, especialmente para os setores mais vulneráveis da sociedade, que muitas vezes enfrentam obstáculos financeiros e de conhecimento para buscar seus direitos.

As garantias processuais são fundamentais para proteger os direitos das partes envolvidas em um processo judicial. Elas visam equilibrar o poder estatal, garantindo que todas as partes tenham oportunidade de se expressar, apresentar suas provas e argumentos, e receber um julgamento justo e imparcial. No entanto, a efetividade dessas garantias pode ser comprometida por diferentes fatores, como a morosidade processual, a falta de acesso à justiça, a desigualdade de recursos e a insuficiência de estrutura do sistema judicial.

É necessário um esforço contínuo por parte dos sistemas jurídicos, incluindo os do Brasil e da Argentina, para garantir a efetividade das garantias processuais. Medidas como investimentos na infraestrutura judiciária, melhoria dos processos de gestão e modernização dos procedimentos podem contribuir para a agilização dos processos e a redução da morosidade. Além disso, é importante promover o acesso igualitário à justiça, oferecendo assistência jurídica gratuita ou subsidiada para aqueles que não podem arcar com os custos do processo.

No Brasil, uma sugestão para aprimorar as garantias processuais seria investir na infraestrutura judiciária, aumentando o número de juízes, servidores e recursos materiais. Isso ajudaria a agilizar os processos e reduzir a morosidade. Além disso, seria importante implementar medidas de desburocratização e simplificação dos procedimentos, tornando o sistema mais eficiente e acessível. Também seria necessário promover políticas públicas para garantir o acesso à justiça, especialmente para os mais vulneráveis, por meio de assistência jurídica gratuita ou subsidiada.

Na Argentina, uma sugestão seria fortalecer o sistema de recursos, assegurando uma revisão efetiva das decisões judiciais. Seria importante investir na modernização dos processos judiciais, como a implementação de sistemas eletrônicos de petição e tramitação processual, visando a redução da morosidade. Além disso, seria necessário promover programas de capacitação e formação para juízes, servidores e advogados, a fim de aprimorar a qualidade das decisões e do serviço jurídico oferecido. Essas medidas ajudariam a garantir um sistema mais eficiente e justo.

Além das medidas específicas para cada sistema jurídico, a cooperação entre os países pode contribuir para o aprimoramento das garantias processuais. Trocas de experiências, compartilhamento de boas práticas e colaboração em projetos de pesquisa podem fortalecer ambos os sistemas, possibilitando uma evolução conjunta.

Também é importante fomentar o diálogo e a troca de informações entre os órgãos responsáveis pela administração da justiça nos dois países. Encontros, conferências e seminários podem ser organizados para discutir os desafios e buscar soluções comuns para fortalecer as garantias processuais e promover a justiça efetiva.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo teve como objetivo analisar e comparar as garantias processuais relacionadas à adjudicação compulsória judicial e extrajudicial no Brasil e na Argentina. Ao longo da pesquisa, foram abordados os conceitos e fundamentos da adjudicação compulsória, bem como as diferenças entre os dois tipos de procedimentos.

No que diz respeito à adjudicação compulsória judicial no Brasil, foi possível observar a existência de um procedimento bem definido, previsto na legislação brasileira. Além disso, foram apresentadas as garantias processuais estabelecidas pela legislação, que visam assegurar um processo justo e equilibrado. Destaca-se também a relevância dos princípios constitucionais, que orientam a aplicação da adjudicação compulsória e garantem a proteção dos direitos fundamentais dos envolvidos.

Através do estudo de casos relevantes, foi possível perceber a importância da adjudicação compulsória judicial como instrumento de efetivação dos direitos patrimoniais. Esses casos exemplificam a aplicação das garantias processuais, evidenciando a importância do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa na busca pela justiça.

No contexto da adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina, constatou-se a existência de um procedimento específico previsto na legislação argentina. As garantias

processuais estabelecidas na legislação têm o propósito de assegurar a proteção dos direitos dos envolvidos e promover a segurança jurídica. A análise comparativa entre as garantias processuais no Brasil e na Argentina revelou semelhanças e diferenças entre os dois sistemas jurídicos, refletindo as particularidades de cada país.

Os casos relevantes de adjudicação compulsória extrajudicial na Argentina demonstram a aplicação das garantias processuais, bem como a eficácia desse mecanismo para a resolução de conflitos patrimoniais. Esses exemplos reforçam a importância da segurança jurídica e da proteção dos direitos das partes envolvidas no âmbito da adjudicação compulsória extrajudicial.

Portanto, é possível concluir que tanto no Brasil quanto na Argentina, a adjudicação compulsória, seja ela judicial ou extrajudicial, desempenha um papel fundamental na proteção dos direitos patrimoniais e na busca pela justiça. As garantias processuais estabelecidas em ambos os países têm o propósito de assegurar um processo equitativo e garantir a efetivação dos direitos das partes envolvidas.

Diante das reflexões realizadas, é importante destacar a relevância do aprimoramento contínuo dos sistemas jurídicos, visando aperfeiçoar as garantias processuais relacionadas à adjudicação compulsória. A busca por um processo mais eficiente, célere e justo é essencial para a promoção da segurança jurídica e a proteção dos direitos individuais. Cabe aos legisladores e operadores do Direito dos dois países promoverem uma constante análise e atualização das normas e práticas relacionadas à adjudicação compulsória, de forma a proporcionar um ambiente jurídico mais adequado às necessidades da sociedade.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Washington Carlos. **Direito imobiliário**. Elsevier Brasil, 2008.

BÖCK, Stella Medeiros. **Os efeitos da falência de incorporadoras no contrato de compromisso de compra e venda de imóveis**. 2021. 54 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. 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. 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.

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.

KOLLER, Carlos Eduardo. **O direito de acesso à propriedade imóvel a partir da economia compartilhada**: uma análise econômica. Editora Dialética, 2021.

MELO, Nehemias Domingos. **Lições de Direito Civil-Vol. 2-Obrigações e Responsabilidade Civil**. Editora Foco, 2022.

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.

SANTOS, Guilherme Alves dos. A ação de adjudicação compulsória e sua sujeição à prescrição. **Direito UNIFACS–Debate Virtual**, n. 225, 2019.

SANTOS, Guilherme Borges Barbosa dos. **A natureza jurídica da adjudicação compulsória frente à necessidade de registro do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel: a divergência entre o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 e o Enunciado 239 da Súmula do STJ**. 2012. 78 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário de Brasília, 2012.

SANTOS, Guilherme Borges Barbosa dos. **A natureza jurídica da adjudicação compulsória frente à necessidade de registro do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel: a divergência entre o artigo 1.418 do Código Civil de 2002 e o Enunciado 239 da Súmula do STJ**. 2012. 78 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário de Brasília, 2012.

VERAS, Gerardo. **A sentença de obrigação de fazer e não fazer e as medidas de apoio para seu eficaz cumprimento**. 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-sentenca-de-obrigacao-de-fazer-e-nao-fazer-e-as-medidas-de-apoio-para-seu-eficaz-cumprimento/561308284>. Acesso em 24 mai. 2023.