

Imóvel quitado sem escritura: guia rápido

Para quem comprou, pagou e nunca conseguiu colocar o imóvel no próprio nome. Conteúdo informativo, com base na Lei 6.015/73 e no Provimento CNJ 149/2023.

1. Por que o imóvel ainda não é seu

No Brasil, quem é dono é quem consta na matrícula do Registro de Imóveis. O contrato de compra, mesmo pago e com firma reconhecida, obriga o vendedor a passar a escritura, mas não transfere a propriedade sozinho. Enquanto o registro não muda, o imóvel continua em nome do vendedor: pode ser penhorado por dívidas dele, entrar no inventário dele e não pode ser vendido ou financiado por você com segurança.

2. Os três caminhos

- **Escritura comum.** Se o vendedor está vivo, localizado e disposto a assinar, é o caminho mais simples.
- **Adjudicação compulsória extrajudicial.** Quando o vendedor não assina, morreu, sumiu ou a empresa fechou, a lei permite pedir o registro diretamente no cartório, sem processo judicial, com contrato e prova do pagamento (Lei 6.015/73, art. 216-B).
- **Usucapião.** Quando não há contrato escrito ou a cadeia de contratos está quebrada, mas há posse prolongada nos termos da lei.

3. Confira antes de qualquer coisa

- Existe documento escrito: contrato, compromisso, cessão ou recibo que identifique o imóvel, as partes e o preço.
- O preço foi pago e há prova: recibos, comprovantes bancários, mensagens do vendedor, declaração de imposto de renda.
- O imóvel tem matrícula, e quem vendeu é quem consta nela (ou há contratos ligando um ao outro).
- Não há processo judicial sobre o contrato.
- A matrícula não tem bloqueio (indisponibilidade) que não possa ser cancelado.

4. Como funciona a adjudicação em cartório

- **Advogado com procuração específica:** exigido pela lei (art. 216-B, § 1º; Prov. CNJ 149/2023, art. 440-C).
- **Ata notarial** no tabelionato de notas, registrando contratos e prova do pagamento (art. 440-G).
- **Pedido no Registro de Imóveis** do local do imóvel, em papel ou pelo sistema eletrônico (arts. 440-K e 440-M).
- **Notificação do vendedor pelo próprio cartório**, com 15 dias úteis para concordar ou contestar (art. 440-S). Falecido: herdeiros ou inventariante (art. 440-W). Empresa extinta: liquidante ou último administrador (art. 440-U). Não localizado: edital (art. 440-X).
- **Decisão do oficial** em 10 dias úteis, sem contestação (art. 440-AF).
- **ITBI pago** em 5 dias úteis depois do aviso do cartório, e registro em seu nome (art. 440-AL).

Esses são os prazos da norma. O tempo total depende do cartório, das exigências e das notificações.

5. Situações comuns

- **Construtora ou loteadora faliu.** Possível se a compra for anterior à falência, com as ressalvas da Lei de Falências (art. 440-AK).

- **Vendedor morreu.** A obrigação passa ao espólio; notificam-se os herdeiros ou o inventariante.
- **Loteamento sem registro.** Sem matrícula própria do lote, o caminho costuma ser a regularização fundiária (Reurb, Lei 13.465/2017) ou a usucapião.

6. Quem paga o quê

Ata notarial, processamento e registro seguem a tabela de emolumentos do estado; o ITBI é da prefeitura. Esses valores são pagos diretamente ao cartório e à prefeitura, e são informados por eles antes de cada ato.

7. O que separar hoje

- contrato e todas as cessões;
- comprovantes de pagamento;
- carnê do IPTU (traz o valor venal e, às vezes, a matrícula);
- certidão atualizada da matrícula;
- dados do vendedor: nome, CPF ou CNPJ, último endereço conhecido; certidão de óbito, se for o caso.

Avaliação online do seu caso: regularizacao.dickelcanova.com

Responsável técnico: Dr. Alexandre Dickel Canova, OAB/RS 127.163, Porto Alegre/RS. Inscrição conferível em cna.oab.org.br.
Material de caráter exclusivamente informativo (Provimento CFOAB 205/2021). Não constitui consulta jurídica nem promessa de resultado: a viabilidade de cada caso depende da matrícula e dos documentos. Versão de outubro de 2026.