OLIVEIRA
ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

CARTILHA DO CIDADÃO · CÍVEL, COBRANÇA E IMÓVEIS

Comprei o imóvel e não tenho escritura: adjudicação compulsória

Para quem comprou e pagou o imóvel com contrato particular e não consegue a escritura: o pedido no cartório ou na Justiça, os documentos e o passo a passo.

NESTA CARTILHA

01	O que é e quando cabe	pág. 2
02	No cartório ou na Justiça	pág. 3
03	Checklist de documentos	pág. 4
04	Passo a passo e quem faz o quê	pág. 5
05	Dúvidas de quem comprou sem escritura	pág. 6

BOM SABER

O direito à adjudicação compulsória não depende de o contrato estar registrado no cartório de imóveis. O que pesa é a prova da compra e do pagamento.

01 O que é e quando cabe

Contrato de gaveta

É a compra feita só com **contrato particular**, sem escritura e sem registro. Mesmo com o preço pago, a matrícula do imóvel continua no nome de quem vendeu.

Adjudicação compulsória

É o pedido para que o imóvel seja **transferido a quem comprou**, quando o vendedor não faz a escritura. Pode ser feito no **cartório de registro de imóveis** ou na **Justiça**.

O que precisa existir	O que dizem a lei e o provimento do CNJ
Promessa ou cessão	Serve contrato de promessa de compra e venda ou de permuta, e as cessões dele, se não houver **direito de arrependimento** que ainda possa ser exercido.
Preço pago	Há prova do pagamento do preço por inteiro, ou do cumprimento da contrapartida combinada.
Escritura não feita	O título de transmissão não foi celebrado em **15 dias**, contados da entrega da notificação extrajudicial do oficial de registro de imóveis. Essa prova instrui o pedido.
Quem pede	Quem comprou, quem recebeu o contrato por cessão, os sucessores de ambos e também o vendedor, sempre por **advogado ou defensor público**.

O QUE DIZEM A LEI, O PROVIMENTO E O STJ

- O direito **não depende** de o contrato ter sido registrado no cartório (Súmula 239 do STJ).
- A via do cartório existe **sem prejuízo** da via judicial.
- O pedido é negado se houver ilicitude, fraude à lei ou simulação.

GLOSSÁRIO

Promessa de compra e venda — Contrato em que as partes se comprometem a fazer a compra e venda.

Escritura — Documento do tabelionato que formaliza a venda.

Matrícula — Registro do imóvel no cartório de imóveis.

Ata notarial — Documento do tabelião com fatos e provas. Não é título de propriedade.

02 No cartório ou na Justiça

No cartório de imóveis

O pedido vai ao **registro de imóveis da situação do imóvel**, por advogado ou defensor público, com procuração específica. Leva a **ata notarial** e o contrato, direto ou pelo sistema eletrônico (Serp).

Na Justiça

A via judicial continua possível. Havendo recusa do vendedor em dar a escritura, o comprador pode pedir ao **juiz** a adjudicação do imóvel. Ação judicial de adjudicação em andamento não impede o cartório se estiver **suspensa há, no mínimo, 90 dias úteis**.

COMO O CARTÓRIO PROCESSA O PEDIDO

- O cartório **notifica** o vendedor. Ele tem **15 dias úteis** para concordar ou impugnar. O silêncio pode levar à presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento. É prazo diferente do da página 2.
- Vendedor falecido: a notificação pode ir aos **herdeiros** ou ao inventariante. Endereço desconhecido, depois de esgotada a busca: **edital**.
- Se houver **impugnação**, o oficial a analisa e pode tentar conciliação ou mediação. Pelo provimento do CNJ, o oficial decide; havendo recurso ou insurgência, o juiz examina só se a impugnação procede.
- Sem impugnação, o oficial defere o pedido ou o rejeita, em nota fundamentada, ou faz **exigências**. Contra elas ou contra a rejeição cabe **dúvida**.
- Antes do registro, é preciso comprovar o pagamento do **ITBI**. Quem pede paga as despesas de notificação.

O QUE PODE TRAVAR O PEDIDO

- **Indisponibilidade** do imóvel: precisa ser cancelada para o registro.
- Falta de resposta do requerente ao que o cartório pedir, dentro do prazo fixado.
- Hipoteca ou outro ônus **não impede**, se não impedir a venda voluntária. A regularidade fiscal do vendedor **não é condição**.

ITBI (do Município) e emolumentos (tabela do Estado) existem e variam. O Amazonas tem regras próprias (Prov. CGJ-AM 531/2026, arts. 284 a 298), que podem acrescentar documentos e etapas. Confirme a lista completa no cartório.

03 Checklist de documentos

Marque cada item conforme for separando. Quanto mais datado o documento, melhor ele mostra a história da compra.

1 Seus dados

- [ ] RG e CPF; certidão de casamento ou prova da união estável, se houver
- [ ] Comprovante de endereço atual e e-mail

2 A compra e o pagamento

- [ ] Contrato de promessa de compra e venda ou de cessão, mesmo particular
- [ ] Contratos anteriores, se o imóvel passou por mais de um comprador
- [ ] Recibos de quitação e comprovantes de cada pagamento: transferência, Pix, extrato
- [ ] Mensagens em que o vendedor reconhece o pagamento ou a quitação, com data

3 O imóvel

- [ ] Certidão da matrícula atualizada, do cartório de registro de imóveis
- [ ] Carnês ou consulta de IPTU do imóvel
- [ ] Contas de luz e água e fotos que mostrem quem está no imóvel e desde quando

4 O vendedor

- [ ] Nome completo, CPF ou CNPJ e endereço, mesmo que antigo
- [ ] Telefone, e-mail e conversas em que você pediu a escritura
- [ ] Se faleceu: certidão de óbito, herdeiros e inventário, se houver

5 Certidões e outros papéis

- [ ] Certidões dos distribuidores forenses da comarca do imóvel e do seu domicílio
- [ ] Procuração com poderes específicos para o advogado

6 O Código de Normas do Amazonas também prevê

- [ ] Procuração também do cônjuge ou companheiro
- [ ] Certidão sobre imóvel urbano ou rural
- [ ] Provas das tentativas de obter a escritura
- [ ] Certidões da Justiça Estadual e da Federal
- [ ] Certidões fiscais ou dispensa
- [ ] Contrato original, com firmas reconhecidas

04 Passo a passo e quem faz o quê

1. **Peça a certidão da matrícula**
   No cartório de registro de imóveis, veja em nome de quem o imóvel está registrado e se há ônus ou indisponibilidade.

2. **Reúna a prova da compra e do pagamento**
   Use o checklist da página 4. O pagamento por inteiro é o ponto central do pedido.

3. **Procure um advogado**
   O pedido no cartório é feito por advogado ou defensor público, com procuração específica. Ele também avalia se o caminho é o cartório ou a Justiça.

4. **Faça a ata notarial**
   O tabelião de notas de sua escolha, salvo se a ata exigir diligência no local do imóvel, registra o contrato, as provas de pagamento e o valor venal do imóvel.

5. **Pedido, notificação, ITBI e registro**
   O cartório notifica o vendedor, trata a impugnação, se houver, e decide. Pago o ITBI, a adjudicação é efetivada.

Quem	O que faz neste caminho
Advogado	Assina o pedido, com procuração específica. Prepara os documentos e acompanha o processo.
Tabelião de notas	Lavra a ata notarial e orienta se o caminho pelo cartório é viável.
Oficial de registro de imóveis	Recebe o pedido, notifica o vendedor, decide e efetiva a adjudicação.
Município	Cobra o ITBI sobre a transmissão do imóvel.
Juiz	Decide a ação, na via judicial. Pelo provimento do CNJ, recebe os autos do cartório quando há recurso ou insurgência contra a decisão sobre a impugnação, e examina só se ela procede.

O pedido é preparado e assinado pelo advogado ou defensor público. A ata notarial é lavrada pelo tabelião de notas, que confere a prova do pagamento e orienta se o caminho pelo cartório é viável.

05 Dúvidas de quem comprou sem escritura

PERGUNTAS FREQUENTES

Tenho só o contrato, sem registro. Posso pedir?
O direito não depende do registro do contrato. É preciso provar a compra e o pagamento por inteiro.

Não sei onde o vendedor está.
Se o endereço não consta nos documentos e a busca foi esgotada, a notificação pode ser feita por edital.

Quais os custos?
Há o ITBI, do Município (em Manaus, sobre o valor venal), os emolumentos de cartório e as despesas de notificação. Os valores variam. Peça o cálculo antes.

O vendedor faleceu. E agora?
Os herdeiros podem ser notificados, com a prova de que são herdeiros, do óbito e de que não há inventário. Se houver inventário, basta o inventariante.

Hipoteca ou dívida de imposto do vendedor impedem?
Ônus que não impeçam a venda voluntária não obstam o pedido, nem é condição a regularidade fiscal do vendedor. A indisponibilidade precisa ser cancelada.

Qual a diferença para a usucapião?
Aqui o pedido parte da compra e do pagamento; na usucapião, da posse pelo tempo da lei. Veja a cartilha "Usucapião e regularização do imóvel": oliveiraconsultoriaadv.com.br/materiais/civel-usucapiao-regularizacao-imovel.pdf

Contato do escritório

Atendimento de segunda a sexta, das 8h às 17h, por telefone, WhatsApp ou e-mail.

Telefone (92) 98249-1054 · WhatsApp
E-mail atendimento@oliveiraconsultoriaadv.com.br
Site oliveiraconsultoriaadv.com.br/conteudos
Instagram @paulojunio.adv
Endereço Rua Prof. Abílio Alencar, 224 · Alvorada · Manaus/AM

Aponte a câmera

Paulo Junio Leandro de Oliveira · OAB/AM 10.250. Material informativo; não substitui a orientação de um advogado no caso concreto. Base: Lei nº 6.015/1973, art. 216-B, caput e § 1º, I a VI (incluído pela Lei nº 14.382/2022); Código Civil, arts. 1.417 e 1.418; Provimento CNJ nº 149/2023, arts. 440-A a 440-AM (incluídos pelo Provimento CNJ nº 150/2023); Constituição Federal, art. 156, II e § 2º, II; Súmula nº 239 do STJ; Lei Municipal de Manaus nº 459/1998, art. 7º; Provimento CGJ-AM nº 531/2026 (consolidado com o nº 533/2026), arts. 284 a 298. Atualizada em 11/2026 · revisar em 05/2027.