

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro- Nova Iguaçu/RJ – 26221-200
(21) 96408-0203 | (21) 98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Venda de imóvel sem registro: como regularizar após o falecimento do vendedor

A venda de imóvel sem registro é uma situação comum no Brasil.

Muitas pessoas compram, pagam e passam a utilizar o imóvel, mas não formalizam a transferência no cartório de registro de imóveis.

O problema surge com o tempo.

E se agrava quando o vendedor falece.

Nesse momento, o imóvel passa a integrar o inventário. E o comprador se depara com uma dúvida importante:

o contrato ainda é válido?

O contrato de compra e venda continua válido?

Sim.

O contrato gera uma obrigação jurídica.

Mesmo sem registro, ele produz efeitos entre as partes.

Isso significa que:

- o comprador tem direito à escritura definitiva
- o negócio não se desfaz com a morte do vendedor

A legislação brasileira é clara.

A herança transmite não apenas bens, mas também obrigações.

Assim, os herdeiros assumem o dever de cumprir o contrato firmado pelo falecido.

Por que o registro é importante?

O registro no cartório é o ato que transfere a propriedade.

Sem ele:

- o comprador não se torna proprietário formal
- o imóvel permanece em nome do vendedor

Esse é o ponto central do problema.

Como regularizar o imóvel após o falecimento?

A regularização pode ocorrer de duas formas.

1. Dentro do inventário

O juiz pode autorizar a regularização do imóvel.

Nesse caso:

- o negócio é reconhecido
- os herdeiros participam do ato
- pode ser expedido alvará judicial

Essa é, em regra, a forma mais segura.

2. Após a partilha

Depois da partilha:

- os herdeiros passam a ser proprietários formais
- eles podem outorgar a escritura ao comprador

3. Quando há conflito

Se houver recusa dos herdeiros:

- o comprador pode ingressar com ação judicial

A principal medida é a: **ação de adjudicação compulsória**

Ela permite que o juiz determine a transferência do imóvel.

Qual é o papel do advogado nesse caso?

O advogado atua para:

- analisar o contrato
- verificar a situação do imóvel
- orientar a melhor estratégia
- conduzir a regularização com segurança

Cada caso exige avaliação cuidadosa.

Por que é importante regularizar?

A falta de registro pode gerar diversos problemas:

- insegurança jurídica
- dificuldade para vender o imóvel
- impedimento de financiamento
- risco de conflitos com herdeiros

Regularizar evita prejuízos futuros.

Conclusão

O Direito não ignora a realidade dos fatos.

Se o contrato foi firmado e cumprido, ele deve ser respeitado.

A função do Direito é dar segurança a essa relação.

E transformar um acordo informal em uma situação juridicamente segura.

Hilário Franklin, Advogado