



---

## Débora Pelegrim: Como obter escritura após a morte do vendedor

Muitas vezes ao adquirir um imóvel o negócio é realizado mediante um contrato particular de compra e venda, onde o promitente vendedor e promitente comprador, de maneira justa e acordada aceitam as cláusulas nele contida.

Firmando o contrato entre as partes, este irá garantir o direito do promitente comprador da posse do imóvel, e após a quitação do contrato a realização da escritura definitiva o registro no Registro de Imóveis como dispõe os artigos 1.227 e 1.228, ambos do Código Civil:

Artigo 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos ([arts. 1.245 a 1.247](#)), salvo os casos expressos neste Código.

Artigo 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Ocorre que, após a quitação do contrato, o promitente comprador procura o promitente vendedor para a realização da escritura – transmissão da propriedade, e recebe a notícia que este faleceu há algum tempo.

Diante desse impasse, o promitente comprador poderá conseguir a transmissão da propriedade com a propositura da ação de adjudicação compulsória, ou seja, é o pedido feito ao juiz para legitimar do contrato de compra e venda e posteriormente a expedição da Carta de Adjudicação para a lavratura da escritura no Registro de Imóveis, como monta o artigo 1.418 do Código Civil:

Artigo 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Assim, caso o promitente vendedor venha a falecer ou se os herdeiros se recusarem a assinar a escritura pública de compra e venda, esse embaraço poderá ser solucionado através da ação de adjudicação compulsória.

### Date Created

04/02/2017