

**EDUARDO WALMORY SANCHES**

# **MANUAL PRÁTICO DO INVENTÁRIO JUDICIAL**

**2026**

 EDITORA  
*Jus*PODIVM  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

## CAPÍTULO 17

# DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. DA POSSIBILIDADE DE FLEXIBILIZAÇÃO DA NORMA PELA JURISPRUDÊNCIA

Introdução e conceito legal:

Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

Natureza jurídica: direito real, personalíssimo e de caráter protetivo, intrinsecamente ligado à sucessão. O ministro do STJ Luis Felipe Salomão ressaltou que o direito real de habitação é *ex vi legis* (por força da lei), decorrente do Direito Sucessório (artigo 1.831 do CC/2002); portanto, pode ser exercido desde a abertura da sucessão (REsp 1.315.606).

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL N. 1.315.606 – SP (2012/0059158-7) RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO. [...] “O direito real de habitação é *ex vi legis*, decorrente do direito sucessório (CC, art. 1.831) e, portanto, exercitável desde a abertura da sucessão (REsp n. 1.125.901/RS, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, Dje 6/9/2013), sendo que, a partir desse momento, tem o cônjuge/companheiro sobrevivente instrumentos processuais para garantir o exercício do direito de habitação, inclusive por meio de ação possessória (REsp 1.203.144/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/05/2014, Dje 15/08/2014).” [...] “O art. 1.831 do CC/2002, em acréscimo qualitativo (agora, independentemente do regime de bens), teve redação muito semelhante, ao prever que “ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao

imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar”. [...] “Ora, como sabido, a *ratio* do instituto é a de reservar ao cônjuge supérstite, independentemente da participação que lhe caiba na herança, o direito gratuito de moradia, sendo exceção à garantia dos herdeiros necessários, de pleno direito, a ter metade dos bens da herança (legítima). [...] “Deveras, tipifica-se o direito real de habitação como “verdadeiro legado *ex lege*. É legado porque recai sobre bem determinado. É *ex lege* porque independe do negócio jurídico do testamento, integrando capítulo da sucessão legítima” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código civil comentado*. Coordenador: Cezar Peluso, Barueri: Manole, 2014, p. 1371)”.

Importante mencionar que o Tribunal da Cidadania decidiu que o direito real de habitação é *ex lege* (art. 1.831 do CC/2015 e art. 7º da Lei n. 9.272), vitalício e personalíssimo.

Nesse sentido:

REsp 1846167/SP. RECURSO ESPECIAL 2019/0326210-8 Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI. Órgão Julgador T3 – TERCEIRA TURMA. Data do Julgamento 09/02/2021. [...] “O direito real de habitação é *ex lege* (art. 1.831 do CC/2015 e art. 7º da Lei 9.272), vitalício e personalíssimo, o que significa que o cônjuge ou companheiro sobrevivente pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. Sua finalidade é assegurar que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna. 6. O advento do Código Civil de 2002 deu ensejo à discussão acerca da subsistência do direito real de habitação ao companheiro sobrevivente. Essa questão chegou a este Tribunal Superior, que firmou orientação no sentido da não revogação da Lei 9.278/96 pelo CC/02 e, conseqüentemente, pela manutenção do direito real. 7. Aos herdeiros não é autorizado exigir a extinção do condomínio e a alienação do bem imóvel comum enquanto perdurar o direito real de habitação (REsp 107.273/PR; REsp 234.276/RJ). A intromissão do Estado-legislador na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (203, I, CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles – *in casu* – dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, que na espécie é a proteção ao grupo familiar. 8. O direito real de habitação tem caráter gratuito, razão pela qual

os herdeiros não podem exigir remuneração do companheiro sobrevivente pelo uso do imóvel. Seria um contrassenso atribuir-lhe a prerrogativa de permanecer no imóvel em que residia antes do falecimento do seu companheiro, e, ao mesmo tempo, exigir dele uma contrapartida pelo uso exclusivo”.

### **Atenção!** Jurisprudência atual – STJ

- *Relativização excepcional:* o STJ (Terceira Turma) decidiu, em novembro de 2024, que o direito real de habitação pode ser mitigado, por exemplo, se for o único imóvel a inventariar e o cônjuge sobrevivente tenha recursos próprios para garantir moradia digna.

Nesse sentido:

(REsp 2.151.939, julgamento em 12/11/2024). RECURSO ESPECIAL N. 2151939 – RJ (2024/0220696-4). RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI [...] “2. O propósito recursal consiste em decidir se o direito real de habitação previsto no art. 1.831 do Código Civil pode ser mitigado quando houver um único imóvel a inventariar entre os descendentes e o convivente supérstite possuir recursos financeiros suficientes para assegurar a sua subsistência e moradia dignas. [...] “4. A normativa que confere o direito real de habitação ao convivente supérstite (art. 1.831 do Código Civil) possui caráter eminentemente protetivo, resguardando tanto o seu direito constitucional à moradia, quanto a preservação dos momentos de afetividade vivenciados no lar que compartilhava com a pessoa falecida. Isto é, “o objetivo da lei é permitir que o cônjuge/companheiro sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social, já que não se pode negar a existência de vínculo afetivo e psicológico estabelecido pelos cônjuges/companheiros com o imóvel em que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar” (REsp n. 1.582.178/RJ, Terceira Turma, DJe 14/9/2018). 5. Inobstante a sua notável envergadura no cenário nacional, o direito real de habitação não é absoluto e, em hipóteses específicas e excepcionais, quando não atender à finalidade social a que se propõe, poderá sofrer mitigação. Eventual relativização do direito real de habitação, somente excepcionalmente admitida, deverá ser examinada de modo casuístico, confrontando-se concretamente a necessidade de prevalência do direito dos

herdeiros em face do direito do consorte. 6. O art. 1.831 do Código Civil deve ser interpretado da seguinte maneira: (I) como regra geral, preenchidos os requisitos legais, é assegurado ao cônjuge ou companheiro supérstite o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família; e (II) *é possível relativizar o direito real de habitação em situações excepcionais, nas quais devidamente comprovado que a sua manutenção não apenas acarreta prejuízos insustentáveis aos herdeiros/proprietários do imóvel, mas também não se justifica em relação às qualidades e necessidades pessoais do convivente supérstite*. 7. No recurso sob julgamento, o Tribunal de origem manteve o direito real de habitação da convivente supérstite sobre o único imóvel a inventariar em razão do falecimento do de cujus, sendo que ao longo do trâmite processual comprovou-se que: (I) a cônjuge sobrevivente recebe pensão vitalícia em montante elevado, possuindo recursos financeiros suficientes para assegurar sua subsistência e moradia dignas; e (II) os herdeiros são os nu-proprietários do imóvel, sendo que não recebem quaisquer outros valores a título de pensão e alugam outros bens para residirem com os seus descendentes (netos do falecido), os quais também poderiam ser abrigados no imóvel inventariando. Logo, na excepcional situação examinada, deve-se relativizar o direito real de habitação em favor dos herdeiros. 8. Recurso especial conhecido e provido para excepcionalmente afastar o direito real de habitação do cônjuge supérstite”.

Observa-se que essa decisão do STJ permite o reconhecimento de situações que costumam ocorrer com frequência nos julgamentos dos inventários judiciais. Repare que o Tribunal da Cidadania, ao afirmar que “o direito real de habitação não é absoluto e, em hipóteses específicas e excepcionais, quando não atender à finalidade social a que se propõe, poderá sofrer mitigação”, abre um leque enorme de situações que alteram profundamente a realidade de vários inventários em andamento.

A decisão, espetacular, ainda diz:

[...] “é possível relativizar o direito real de habitação em situações excepcionais, nas quais devidamente comprovado que a sua manutenção não apenas acarreta prejuízos insustentáveis aos herdeiros/proprietários do imóvel, mas também não se justifica em relação às qualidades e necessidades pessoais do convivente supérstite”.

Destaca-se que é muito comum, no cotidiano das Varas especializadas de Sucessão, que inventários permaneçam “empacados” porque a viúva, jovem e com profissão definida, reside no melhor e mais valoroso imóvel do acervo hereditário. Essa situação impede a negociação do bem (alienação) e a efetiva partilha. Diante dessa realidade, em regra, a viúva se recusa a negociar qualquer alternativa, pois acredita estar amparada no direito real de habitação (caráter absoluto). Agora, após essa brilhante decisão do STJ, o juiz do inventário poderá encontrar a melhor solução, a solução justa e razoável, para resolver o impasse e garantir o direito fundamental de herança para cada herdeiro.

- Motivos para mitigação: *quando a manutenção do direito causar prejuízos insustentáveis aos demais herdeiros e a sobrevivente possuir condição econômica independente. (necessidade de análise caso a caso);*
- Confirmação jurisprudencial: tribunais entendem que o direito, apesar de protetivo, não é absoluto – sua relativização exige análise casuística e excepcional (análise judicial caso a caso).

Merece destaque um caso ocorrido na 1ª Vara de Sucessões: renúncia qualificada ao direito real de habitação mediante o perdão da cobrança de valores supostamente desviados pela viúva quando exerceu a inventariança.

No caso em comento, havia uma ação de exigir contas que apurava supostos desvios de valores praticados pela viúva, durante o período em que exerceu a inventariança. Em razão da má administração, o juiz removeu a viúva do cargo de inventariante. O valor apurado (desviado) chegava a 1,3 milhão de reais. Desse modo, cada herdeiro poderia receber da viúva, aproximadamente, 260 mil reais, pelo pagamento do suposto desvio. Havia, ainda, outros 5 herdeiros, entre eles um menor de idade. Na hipótese mencionada, o espólio perderia todos os imóveis para um agente financeiro, caso não pagasse a quantia de 9 milhões de reais em poucos dias.

O espólio tinha, em caixa, 12 milhões. A dívida, sem o desconto ofertado pela instituição financeira, era de 36 milhões. A vantagem para o espólio era fazer o acordo e pagar a dívida com o desconto.

Mas havia um problema. A viúva tinha o direito real de habitação sobre a casa; portanto, mesmo que houvesse a quitação do empréstimo, com

o esforço de todos os herdeiros, apenas a viúva iria usufruir do imóvel, que, aliás, era o de maior valor individual (mais de 16 milhões).

Nesse caso, durante a audiência de conciliação, apresentei a seguinte proposta de acordo aos herdeiros, à viúva e ao Ministério Público: os herdeiros “perdoavam” o suposto desvio e não cobravam o valor de 1,3 milhões de reais. Em troca, a viúva renunciaria ao direito real de habitação, permitindo a venda da casa. Os herdeiros quitavam a dívida com desconto. Os bens retornavam ao espólio e, com a venda só da melhor casa, cada herdeiro receberia mais de 2 milhões e 600 mil reais. Portanto, essa “renúncia qualificada” do direito real de habitação permitiu salvar os cinco imóveis do espólio. O Ministério Público concordou com a proposta. Do contrário, a dívida com o banco não seria quitada, e os cinco imóveis seriam devolvidos, sendo perdidos para o banco.

Tais situações práticas, do mundo jurídico real, obrigam o operador do Direito a solucionar problemas, e não a procurar problemas. O operador do Direito de verdade, do mundo real, deve encontrar soluções e jamais ficar divagando sobre teses jurídicas e procurando problemas. *A missão do operador do Direito é encontrar SOLUÇÕES.*

Merece registro que a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu sobre a “copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito” (EREsp 1520294/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/08/2020, DJe 02/09/2020).

Ementa: EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COPROPRIEDADE DE TERCEIRO ANTERIOR À ABERTURA DA SUCESSÃO. TÍTULO AQUISITIVO ESTRANHO À RELAÇÃO HEREDITÁRIA. 1. O direito real de habitação possui como finalidade precípua garantir o direito à moradia ao cônjuge/companheiro supérstite, preservando o imóvel que era destinado à residência do casal, restringindo temporariamente os direitos de propriedade originados da transmissão da herança em prol da solidariedade familiar. 2. A copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito. 3. Embargos de divergência não providos.

Da mesma forma, *o direito real de habitação não pode ser reconhecido quando há copropriedade preexistente ao casamento do cônjuge supérstite, pois a propriedade não era exclusiva do de cujus*. Por conseguinte, não cabe à coproprietária suportar limitação ao seu direito de propriedade em favor do cônjuge supérstite, na ausência de solidariedade familiar ou vínculo de parentalidade, conforme interpretação do art. 1.831 do Código Civil (STJ – Recurso Especial: REsp 1.830.080 – SP 2019/0229193-9).

### **Resumindo:**

Após o julgamento do Recurso Especial n. 2151939 – RJ, o juiz do inventário deve aplicar o princípio da razoabilidade na análise, caso a caso, das condições de flexibilização do direito real de habitação. Para facilitar o trabalho de interpretação da mitigação do direito real de habitação, apresento um passo a passo:

- a) Analisar, caso a caso, na prática, quais os prejuízos e se esses prejuízos serão insustentáveis aos herdeiros preteridos, que não poderão usufruir da legítima. Ou seja, *o reconhecimento do direito real de habitação poderia excluir, na prática, o direito de herança dos demais herdeiros necessários?*
- b) Analisar a qualidade pessoal do cônjuge/companheiro e sua necessidade pessoal. Observar, por exemplo, a idade, o estado de saúde, se o cônjuge ou o companheiro sobrevivente possui pensão ou outras fontes de renda, tais como aluguéis ou ajuda financeira de filhos, se possui profissão definida ou exerce atividade remunerada.
- c) Analisar a situação real dos demais herdeiros necessários. A situação como está, permite ao herdeiro necessário, na prática, usufruir da legítima? Os filhos do autor da herança, efetivamente, conseguirão fazer valer o direito à legítima? Existe algum herdeiro necessário incapaz, menor de idade, sem moradia?
- d) Verificar se o imóvel, objeto do direito real de habitação, é de valor elevado ou se está agregado a uma atividade empresarial, por exemplo, agronegócio. Analisar se, com a venda do bem objeto do direito real de habitação, seria possível a aquisição de outros bens imóveis de menor valor.
- e) Verificar se existe copropriedade anterior à abertura da sucessão que impede o reconhecimento do direito real de habitação, pois a

titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória não ampara o pretendido direito, conforme o artigo 1.831 do Código Civil (STJ – Recurso Especial: REsp 1.830.080 – SP 2019/0229193-9 e (REsp 1520294/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/08/2020, DJe 02/09/2020).

## CAPÍTULO 18

### DA COMPRA E VENDA DE BENS E SUA RELAÇÃO COM O INVENTÁRIO JUDICIAL

#### 18.1 AUTOR DA HERANÇA VENDEU BEM IMÓVEL E O ADQUIRENTE NÃO TRANSFERIU A ESCRITURA. DA NECESSIDADE DE OUTORGAR ESCRITURA DEFINITIVA DE IMÓVEL VENDIDO PELO AUTOR DA HERANÇA. IMPOSSIBILIDADE DE MERO ALVARÁ JUDICIAL

Revela notar que é muito comum no dia a dia dos trabalhos na Vara de Sucessões a presença da seguinte situação: *o autor da herança, quando era vivo, vendeu imóvel (em especial, lotes/terrenos) e não ocorreu a outorga da escritura ao adquirente. Após o óbito do autor da herança, revela-se natural que ocorra uma procura ao Poder Judiciário para resolver esse problema.*

- a) primeira situação: durante o processo de inventário, *os herdeiros concordam que houve a venda e a quitação do pagamento do imóvel. Com essa anuência expressa, solicitam ao juiz do inventário a concessão de um alvará, em atendimento e reconhecimento do pedido formulado pelo adquirente. Muito comum ocorrer essa situação quando o autor da herança, por exemplo, era loteador e vendia vários lotes em condomínios.*
- b) segunda situação: *os herdeiros discordam do pedido, alegando que não houve a quitação do bem. Nesse caso, o adquirente deverá ajuizar ação de adjudicação compulsória contra o espólio, perante o juízo cível.*
- c) terceira situação: *não houve a abertura de inventário, porque o bem era o único bem imóvel matriculado em nome do autor da herança, e os familiares sabiam dessa venda há anos. Em não havendo outros bens a partilhar, será necessário ajuizar o inventário*

*negativo, que pode ser requerido pelo próprio adquirente do imóvel ou por qualquer herdeiro.*

Essa situação não poderá ser resolvida por mero alvará judicial (procedimento de jurisdição voluntária) e *precisará da abertura do processo de inventário para regularizar a representação legal do espólio*. Portanto, dentro do processo de inventário, será solicitado o alvará para resolver o problema relativo à outorga da escritura definitiva do bem imóvel alienado em vida pelo autor da herança.

## **18.2 AUTOR DA HERANÇA COMPROU IMÓVEL ATRAVÉS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUSCETÍVEL DE APRECIÇÃO ECONÔMICA E TRANSMISSÍVEL A TÍTULO CAUSA MORTIS, INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO. A FALTA DE REGISTRO DE BEM NÃO IMPEDE SUA DECLARAÇÃO NO INVENTÁRIO**

Um tema muito comum no cotidiano prático da Vara de Sucessões diz respeito à negativa de alguns juízes em aceitar a inclusão, no inventário, do reconhecimento dos direitos aquisitivos do bem imóvel, objeto de compromisso de compra e venda feito pelo autor da herança enquanto vivo, sem o posterior registro.

**Lembre-se:** a falta de registro do bem imóvel não impede sua declaração no inventário, porque o compromisso de compra e venda de imóvel, celebrado pelo autor da herança, na condição de promitente comprador, é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título *causa mortis*, independentemente de registro.

### *Fundamentos legais*

*Enunciado 95 da I Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal:* “Art. 1.418: O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário” (Súmula n. 239, do STJ).

*Súmula 239, do STJ*, segundo a qual “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

*Código Civil:*

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

*Art. 1.418:*

Art. 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.

Lei n. 6.766/1979: “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”.

Art. 25. *São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros (grifos nossos).*

Art. 41. *Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado (grifos nossos).*

Com efeito, o artigo 25 da Lei n. 6.766/1979 dispõe que são irrevogáveis os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros. Convém notar que a promessa de compra e venda, identificada como direito real, surge quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, nos termos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil. Por conseguinte, a ausência de registro da promessa de compra e venda não retira a validade da avença. Por sua vez, o artigo 41 do citado diploma legal admite a transmissão da propriedade de lote tão somente em decorrência da averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente da celebração de contrato definitivo.

Nesse sentido:

EMENTA. RECURSO ESPECIAL N. 1.185.383 – MG (2010/0043732-6)/RELATOR: LUIS FELIPE SALOMÃO. “[...] 2. A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato. 3. A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei n. 6.766/1979, que prevê serem irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros. 4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei n. 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente.

5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título *inter vivos* ou *causa mortis*, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos. 6. Recurso especial provido”.

O ministro Salomão, em seu espetacular voto, ensina:

[...] admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei n. 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente. [...] *o compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e*

*transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro, porquanto o escopo do registro imobiliário é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos (grifos nossos).*

Observa-se, portanto, que o inventariante deve providenciar a inclusão dos direitos aquisitivos desse imóvel no inventário e, por decorrência, constar como objeto de partilha, porque o compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título *inter vivos*, ou *causa mortis*, independentemente de registro.

**Em suma:** *é necessária a inclusão, no inventário, do direito oriundo do contrato de promessa de compra e venda (direitos aquisitivos) firmado pelo autor da herança, por meio do qual foi adquirido o lote, por exemplo.*

### **18.3 DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E SUA RELAÇÃO COM O INVENTÁRIO E A PARTILHA. BENS IMÓVEIS NEGOCIADOS PELO AUTOR DA HERANÇA SOB A ÉGIDE DAS LEIS 9.514/1997 E 14.711/2023. FALECIMENTO DO AUTOR DA HERANÇA DURANTE A VIGÊNCIA DO FINANCIAMENTO**

O tema é abordado pela Lei n. 9.514/1997 (*Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências*) e pela Lei n. 14.711/2023 (*Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira*).

Revela notar que, para o caso em estudo, é importante a análise dos artigos 5º, 22 e 26:

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

[...]

IV – contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Art. 26 Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

Importante mencionar, ainda, o Código Civil, no artigo 1.361, que especifica o instituto:

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

Na prática do Direito Sucessório, é comum que ocorra a seguinte situação: *o autor da herança celebra um contrato de financiamento imobiliário, com base na legislação supracitada, e morre durante a execução do pacto.*

Observa-se que, nessa situação, o autor da herança era o devedor fiduciante, porque a compra ocorreu com base em contratação de crédito imobiliário. Há a transferência ao credor da propriedade, na forma “resolúvel”, garantindo, assim, o financiamento imobiliário. Na realidade, o autor da herança, logo em seguida à aquisição do bem imóvel, faz a “alienação” ao agente financeiro.

Dessa forma, o autor da herança somente retomaria a posição de proprietário quando quitasse o financiamento (*carta de quitação*).

**Em suma:** *o banco é o proprietário resolúvel do bem imóvel. O autor da herança administra, exerce a posse direta do bem, mas a propriedade somente será sua quando quitar o financiamento.*

O artigo 5º, da Lei n. 9.514/1997, obriga o tomador de financiamento a celebrar o contrato de seguro conhecido popularmente como MIP (Morte e Invalidez Permanente), que é uma cobertura obrigatória dos contratos celebrados pelo Sistema Financeiro de Habitação. Trata-se de um pré-requisito para a aprovação do crédito perante a instituição financeira. O objetivo é evidente: quitação do saldo devedor em caso de falecimento ou invalidez do titular. Em regra, esse valor é embutido nas prestações do financiamento. O inventariante deve analisar o contrato de financiamento para verificar a existência de cláusula sobre seguro prestamista. Essa cláusula pode estabelecer a quitação total ou parcial do financiamento imobiliário em caso de morte ou invalidez permanente. Nos contratos firmados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), pela Caixa Econômica Federal, tal cláusula costuma estar no artigo 19 do pacto.

Vale lembrar que na hipótese de o contrato de financiamento imobiliário não apresentar a cláusula de seguro prestamista, não haverá a quitação da dívida. Nesse caso, a dívida persiste, e os herdeiros, caso queiram partilhar os direitos aquisitivos, deverão assumir a dívida e a obrigação contratual de quitar as parcelas do financiamento. Por decorrência lógica, o valor da dívida do financiamento entra como passivo no espólio e altera o valor do cálculo do imposto ITCMD. O imposto incide sobre o valor residual do imóvel, ou seja, o valor da propriedade após a dedução do valor do financiamento pendente. Cumpre ressaltar que os bens imóveis, objeto de financiamento, poderão ser partilhados somente com relação aos direitos aquisitivos do bem, e não a propriedade em si. *Apenas os valores das prestações quitadas podem ser objeto de partilha no inventário (ATIVO). Os valores referentes à dívida do financiamento, por evidente, são o PASSIVO*

(saldo devedor) e não entram como bens do espólio, reduzindo o cálculo do valor do ITCMD.

## 18.4 DA HIPOTECA E DO INVENTÁRIO E PARTILHA

Uma pergunta muito comum na Vara de Sucessões: com a morte do devedor hipotecário (CPR), esse bem pode ser partilhado?

A resposta é positiva: sim. Lembre-se de que a hipoteca não é extinta com a morte do devedor hipotecário, conforme o art. 1.499 do Código Civil.

Outro problema muito comum, em especial nos locais em que há agronegócio, reside no questionamento sobre a obrigatoriedade, ou não, de anuência por escrito do credor hipotecário para que ocorra a partilha do bem imóvel no inventário.

Sabe-se que o art. 59 do Decreto-Lei n. 167/1967 narra que é necessária a anuência por escrito do credor hipotecário *no caso de alienação voluntária, ou seja, venda do bem com hipoteca cedular (CPR)*.

*Ressalte-se, entretanto, que se a transmissão do bem ocorrer, por sucessão causa mortis (cc1.784), não haverá necessidade de anuência alguma.* Lembre-se de que o imóvel partilhado continua gravado com a hipoteca (direito de seqüela CC, art.1.419), podendo ser registrado o formal da partilha com o gravame inserido na matrícula.

Por fim, *a última dúvida recorrente sobre hipoteca e inventário reside na existência de testamento com cláusula de impenhorabilidade.* Tal hipótese não afeta a hipoteca, e a partilha é feita com a manutenção do gravame na matrícula. Mas atenção! O juiz do inventário deve ter a cautela de fazer constar expressamente, no formal de partilha, que a cláusula de impenhorabilidade, inserida no testamento, não afeta a hipoteca já existente.

## 18.5 A LEI N. 13.001/2014 E O DECRETO N. 9.311/2018 ESTABE- LECEM A EXCLUSÃO DO ACERVO HEREDITÁRIO DO IMÓVEL DO INCRA OBJETO DE CCU (CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO)

A transferência por sucessão legítima ou testamentária de CCU de imóvel do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), com beneficiário de projeto de reforma agrária, será feita de forma

administrativa pela própria autarquia federal. Compete ao Incra analisar as condições de elegibilidade dos herdeiros ou legatários. A Instrução Normativa n. 99 dispõe que, em caso de rescisão do CCU, o Incra fará a reintegração de posse do lote e indenizará as benfeitorias de boa-fé. Se houver mais de um herdeiro com condições de elegibilidade, haverá um condomínio.

**Atenção!** *Imóvel pertencente ao INCRA não entra no inventário* (Lei n. 13.001, de 2014, e Decreto-Lei n. 9.311, de 2018).

Nesse caso, todo o procedimento da transferência da legítima ou testamentária será realizado de forma administrativa junto à Autarquia Federal (INCRA), que fará uma análise de condições de elegibilidade dos herdeiros para continuar na CCU. Não entra no acervo hereditário. O INCRA pode aprovar as condições de elegibilidade dos herdeiros ou legatários e, sendo aprovadas, se houver mais de um herdeiro, haverá um condomínio. Do contrário, se não houver a aprovação das condições de elegibilidade, a CCU (realizada entre o INCRA e o autor da herança) será objeto de rescisão, com reintegração de posse em favor do INCRA. Haverá, por outro lado, direito à indenização das benfeitorias de boa-fé. À guisa de curiosidade, um engenheiro agrimensor ou topógrafo habilitado pode realizar a medição e a certificação do imóvel rural junto ao INCRA. Cumpre, outrossim, destacar que, no Contrato de Concessão de Uso sob Condição Resolutiva firmado com o INCRA, a transferência do imóvel deverá ser processada na via administrativa pertinente, mediante análise, pelo INCRA, dos requisitos de elegibilidade do Programa Nacional de Reforma Agrária (PNRA).

O artigo 18, § 10, da Lei n. 8.629/1993 – alterado pela Lei n. 13.001/2014 –, estabelece o seguinte:

Art. 18. A distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária far-se-á por meio de títulos de domínio, concessão de uso ou concessão de direito real de uso- CDRU instituído pelo art. 7º do Decreto-Lei nº. 271, de 28 de fevereiro de 1967. [...] § 10. Falecendo qualquer dos concessionários do contrato de concessão de uso ou de CDRU, seus herdeiros ou legatários receberão o imóvel, cuja transferência será processada administrativamente, não podendo fracioná-lo.

Deve-se citar, ainda, o art. 26, § 4º, do Decreto n. 9.311/2018:

Art. 26. O CCU é transferível, a qualquer tempo, por sucessão legítima ou testamentária, desde que os herdeiros ou os legatários atendam aos requisitos de elegibilidade do PNRA e assumam as obrigações constantes do instrumento, vedado o fracionamento do lote.

A transferência é processada administrativamente pelo INCRA. Com efeito, verifica-se que, em se tratando de imóvel pertencente à União, cedido por meio de Contrato de Concessão de Uso (CCU), firmado com o INCRA, compete à própria autarquia federal analisar e conceder, ou não, o pedido de concessão do direito de uso e gozo da posse, mediante análise dos requisitos de elegibilidade previstos em lei.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. PARTILHA. IMÓVEL RURAL CEDIDO PELO INCRA. PROJETO DE ASSENTAMENTO DE REFORMA AGRÁRIA. EXCLUSÃO DO ACERVO HEREDITÁRIO. DECISÃO MANTIDA. 1. A transferência, por sucessão legítima ou testamentária, de Contrato de Concessão de Uso (CCU) celebrado entre o Incra e o beneficiário de projeto de assentamento de reforma agrária, deve ser processada administrativamente pela referida autarquia federal, inclusive visando a análise do preenchimento, pelos herdeiros ou legatários, dos requisitos de elegibilidade do PNRA (Programa Nacional de Reforma Agrária). 2. Determinação de exclusão do imóvel do acervo hereditário mantida. 3. Inteligência do artigo 18 da Lei nº. 8.629/1993 – alterado pela Lei nº. 13.001/2014 –, e art. 26, § 4º, do Decreto nº. 9.311/2018. Precedentes desta Corte. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO 5315104-13.2021.8.09.0000, Relator: AURELIANO ALBUQUERQUE AMORIM, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 02/12/2021)