

PARTILHAS AMIGÁVEIS REALIZADAS PELA VIA EXTRAJUDICIAL

MARCELA PEREIRA CARVALHO¹; JOÃO LAURO DE PEREIRA COSTA²;
GUINThER MACHADO ETGES³

¹Faculdade Anhanguera 1 – marcelapc24@gmail.com

²Faculdade Anhanguera 2 – joaolaurodepereiracosta@gmail.com

³Faculdade Anhanguera 3 – guinther.etges@cogna.com.br

1. INTRODUÇÃO

Essa pesquisa foi desenvolvida a partir da técnica de pesquisa bibliográfica na consolidação normativa notarial registral RS, Código Civil Brasileiro, Lei nº 13.015/2015, com abordagem indutiva das informações coletadas. Procedeu-se a análise da legislação supracitada e artigos científicos relacionados ao tema.

Trata-se de um artigo autoral realizado em agosto de 2023, sob a orientação do professor Guinther Machado Etges, apresentado na faculdade Anhanguera de Pelotas/RS. Sendo a análise do processo de partilha extrajudicial, especialmente sob a ótica dos bens imóveis que compõem o acervo hereditário em casos de sucessão por legítima, meação e cessão onerosa, uma questão legal, complexa e muitas vezes demorada quando realizada na via processual.

Sabemos que hoje há um grande número de processos de inventário e partilha, os quais em nossa Comarca, concorrem com feitos de tramitação prioritária, eis que por especialidade, concorrem com feitos de área de Direito de Família, acarretando assim, represamento na resolução das partilhas e consequente transferência da propriedade individualizada do acervo hereditário. No entanto, nos últimos anos, tem-se observado uma crescente busca por alternativas mais céleres, e tão eficientes quanto, para a resolução dessas questões, especialmente pelo crescimento de títulos de partilhas amigáveis nos tabelionatos registrares. Sendo então forçoso observar que a ausência de litígio entre os herdeiros, concomitantemente à partilha amigável realizada nos tabelionatos será o processo mais eficiente e rápido para fins de transferência do acervo hereditário aos herdeiros legitimados a herdar.

2. METODOLOGIA

Nesta análise possui como escopo, a viabilização dos títulos de escrituras públicas de partilhas extrajudiciais. Incidindo na forma de aquisição do herdeiro, pela sucessão do bem imóvel, bem como, os meios que conduzem a tramitação legal para facilitar e tornar o processo mais ágil.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partilha extrajudicial, realizada nos tabelionatos, oferece benefícios consideráveis para os sucessores, uma vez que o tramite é mais célere, desde que seja pelos herdeiros e pelo próprio tabelionato, observado o rigorismo imposto pela norma, quer seja quanto à forma, quer seja quanto à correta delimitação e individualização do acervo hereditário, com vias a que o processo em si, possa atender e cumprir as exigências registrares e notariais, para fins de registro e transferência da propriedade imóvel junto aos registros imobiliários.

Dessa forma, desde já é importante frisar que sob ótica extrajudicial, não há como se furtar ao cumprimento de requisitos objetivos, impostos pela legislação atinente, os quais, deverão ser fielmente observados por ocasião da elaboração da partilha extrajudicial e consequente título translativo da propriedade, sob pena de ver a celeridade proposta e almejada pela via extrajudicial vir a ser comprometida, exemplificamos:

Deverão constar do título, a correta e completa qualificação de cada herdeiro, bem como a sua forma de aquisição, ou seja, a análise e descrição de cada forma de aquisição da propriedade objeto de partilha, constando expressamente do título translativo se o herdeiro está recebendo por legítima, por meação, se houve cessão onerosa ou renúncia, se houve a outorga dos cônjuges em cessões ou renúncias, bem como, se existiam filhos em casos de renúncia.

Tais situações são imperiosas, eis que, como se sabe, por princípio ficcional cuidou a legislação civil codificada, de transmitir com a abertura da sucessão, a integralidade da herança aos herdeiros e legatários do acervo hereditário, ainda que somente após a partilha venha haver a transmissão individualizada da propriedade.

De igual sorte, deverá conter a correta e precisa qualificação do inventariado, a data e local do falecimento, a informação sobre o óbito e sua consequente certidão, o estado civil desse quer seja sob ótica de regimes de casamento, quer seja sob a ótica de existência de união estável.

Na partilha extrajudicial, cuidou o legislador, de exigir a presença e ratificação por advogado, na qualidade de assistente, com vias a salvaguardar o exercício da plenitude da capacidade postulatória, conferidas pela Constituição da República, aos advogados, os quais são partes inerentes à distribuição da Justiça.

Deverá conter do título translativo, o valor atribuído ao imóvel pelos sucessores; o valor da avaliação fiscal de cada bem e a Certidão Negativa do ITCMD deve assegurar a correta e integral correspondência com o imóvel partilhado, assim como aos valores, área de cada imóvel e a porcentagem que cada sucessor irá receber, não eximindo portanto, venha ser realizada a confecção de DIT para com a Fazenda Estadual.

Deverão ser apresentadas certidões fiscais Federais, Estaduais e Municipais em nome dos inventariados e dos bens que compõem o acervo hereditário. Contudo, desde já há de realizarmos pequena ressalva, haja vista que, facultado aos herdeiros, acaso não obtenham as certidões negativas dos bens imóveis, venham, por declaração expressa responsabilizarem-se por débitos que possam existir em relação às propriedade imóveis objeto da partilha extrajudicial, nunca demais ressaltar que isso não implicará em quebra do princípio de responsabilidade objetiva do herdeiro às forças da própria herança para responsabilização por passivos tributários do próprio acervo da herança.

Ainda, deverá ser apresentado para registro o título, na circunscrição correta de cada imóvel, eis que, como se sabe, cumpre aos Registros Imobiliários competentes, o Registro do Imóvel em si, para que venha a ser procedida a análise, do título translativo e sua averbação ou registro junto à matrícula do imóvel, com vias a assegurar que essas estão aptas à efetiva transmissão da propriedade registral e do domínio da coisa, dependendo, em caso de divergências ou inadequações, virem a ser retificadas as escrituras públicas da partilha, para constar a informação correta de acordo com a matrícula.

Como se sabe, a propriedade imóvel se prova com a efetiva transcrição em registro imobiliário, assim, cumpre demonstrar ser inventariado o efetivo proprietário da coisa ou fração que está sendo transmitida aos herdeiros por

partilha. É muito comum o imóvel ter mais de um proprietário, ou até mesmo somente a nua-propriedade estar sendo transmitida. Nesses casos, deve constar expressamente no título o que está sendo transmitido “A NUA-PROPRIEDADE DO IMOVÉL...” “50% DA FRAÇÃO DE TERRAS LOCALIZADAS...”. Afinal ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pela efetiva propriedade havida junto Registro Imobiliário, já que, impossível transferir coisa diversa daquela que é proprietário.

Verifica-se ainda, a possibilidade de pôr única escritura, restarmos diante de duas ou mais sucessões, eis que, é possível a partilha conjunta de duas ou mais heranças, desde que preenchidos os requisitos postos no Código de Processo Civil, entretanto, deverá ser observado o princípio da continuidade para fins registrares, e assim impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e a obrigar as referências originárias derivadas e sucessivas, ressalvadas as decisões judiciais específicas que flexibilizam ou mitigam sua aplicação.

O processo de partilha extrajudicial por muitas vezes, se torna complexo pela inobservância então de requisitos básicos que acima foram expostos os quais não podem ser relegados na escritura pública de partilha extrajudicial.

Não raras vezes, a omissão de informações, deixar de apresentar documentos indispensáveis ao registro, dentre outras situações de viés completamente formal, fazem com que haja infelizmente à desvirtuação do procedimento em si, tornando um procedimento que era para ser fácil e rápido, complexo, demorado e cansativo.

Dessa forma, ainda que presentes requisitos objetivos e formais a serem rigorosamente observados pelos herdeiros e tabeliães, sempre que possível, o procedimento das partilhas realizadas extrajudicialmente, será ainda o procedimento mais célere, trazendo assim vantagens aos sucessores, quer seja sob ótica de tempo, quer seja sob ótica financeira.

4. CONCLUSÕES

A utilização dos títulos de escrituras públicas de partilhas extrajudiciais representa, uma importante alternativa para a aquisição da propriedade imóvel pelos herdeiros, tornando o processo mais eficiente e ágil. No entanto, é fundamental que esse procedimento seja realizado de acordo com os trâmites legais estabelecidos, garantindo assim sua validade e segurança jurídica.

No entanto, é importante destacar que nem todos os casos são adequados para a partilha extrajudicial. Em situações de litígio, disposição de última vontade ou quando há incapazes envolvidos, o processo judicial pode ser a única opção viável. Por fim, a escolha entre a partilha extrajudicial e judicial deve ser feita com base na análise das circunstâncias específicas de cada caso.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Schreiber, Anderson, Tartuce, Flavio, Simão José Fernando, Melo, Marco Aurélio Bezerra, Delgado, Mário Luiz – **Código Civil Comentado – Doutrina e Jurisprudência** – 5ª ed. – Rio de Janeiro, 2023.

Consolidação Normativa Notarial e Registral – Provimento nº 001/2020-CGJ – Porto Alegre, 2020.

Brasil, P. I. (2002). Código Civil Brasileiro . Em *CC 2002 - Artigo 2018*.

Brasileiro, P. I. (s.d.). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Dispõe sobre o Código Civil dentre outras determinações. .

Guimarães, A. C.-d. (1988). *Constituição Federal do Brasil de 1988*. Brasília.

legislativa, A. (1988). Art. 5º, inciso XXXI;. Em d. f. Guimarães, *CRFB/1988*. Brasília.

Lei, P. d. (2022). Lei nº 606 de 2022.

BRASIL. Constituição (1998). Constituição da República Federativa do Brasil do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1998.