

Inventários e Partilhas Agora em Cartórios – Mais um passo para a regularização jurídica de imóveis?

Por José Alexandre Ferreira da Silva

No presente artigo, retomamos o tema sobre cadastro jurídico de imóveis, desta vez enfocando um dos pontos da lei 11.411/07, no que diz respeito à opção de se fazer * Inventários e Partilhas em cartórios (entre outros benefícios), desde que sem partes incapazes, inclusive filhos menores de 18 anos ou interditados.

Em artigo anterior “Além da lei 10.267/01”, disponível em nosso site www.esteio.com.br, foi abordado uma situação muito comum encontrada em grande parte dos imóveis rurais cadastrados para fins de servidão de passagem ou aquisição. Trata-se de imóveis que não possuem a situação jurídica definida no que diz respeito o ocupante ser também o proprietário, ou seja, o ocupante não é o que figura no RGI-Registro de Imóveis. Na ocasião foram apresentadas algumas possíveis causas e dentre estas, citava-se os custos e demora nos processos de inventário.

A nova lei tem como um de seus objetivos, dar agilidade, rapidez e eficiência, trazendo inúmeras vantagens ao cidadão comum, que agora pode optar por fazer estes novos atos, desde que sejam consensuais, na esfera judicial ou no cartório. Nos casos envolvendo inventários e partilhas de bens, nos quais a espera pela divisão dos bens costuma até passar de um ano mesmo em casos consensuais, a mudança será enorme, já que com os documentos necessários em mãos, espera-se que não seja necessário mais do que um dia para lavrar a escritura pública dividindo a herança. Neste caso, a lei prevê a necessidade de concordância de todos os herdeiros com a partilha, para que esta possa ser lavrada em tabelionatos.

A simplificação trazida pela nova lei, permite que o cidadão comum faça o inventário em cartório - primeiro etapa do processo, bastando atender as seguintes condições:

- Falecimento de qualquer pessoa que tenha ou não deixado bens;
- Que o falecido não tenha deixado testamento;
- Que os herdeiros sejam maiores, capazes e estejam de comum acordo quanto à divisão dos bens, dentre outras.

Vale ressaltar, que o acompanhamento de todo processo deverá ser feito através de um advogado. Outro ponto a ser destacado, é que o cidadão comum poderá requerer a gratuidade prevista na lei, compreendendo as escrituras de inventários e partilha consensual, apesar de que a gratuidade nos cartórios não será tão simples como na esfera judicial.

Apesar da gratuidade prevista, um dos grandes problemas do inventário, que são os excessivos tributos de transferência, ainda não foi resolvido, ou seja, o processo como um todo ficou mais ágil em boa parte dos casos, mas permanece ainda a necessidade de se registrar o imóvel.

Em consulta a somente um Tabelionato de Notas, localizado na cidade de Curitiba-PR, a procura atual é de pelo menos um processo de inventário por dia, o que dá uma idéia da demanda contida até então, contribuindo de maneira direta no sentido de desafogar o poder judiciário.

Com o intuito de trazer dados sobre a realidade existente em campo, tendo com base um levantamento cadastral realizado pela Esteio ao longo de uma faixa de 180 km de extensão, passando por sete municípios no Estado do Rio de Janeiro durante o ano de 2007, encontrou-se a seguinte situação jurídica:

Nos primeiros 06 municípios (aproximadamente 144 km de extensão linear), foram cadastrados.

758 imóveis, sendo:

40 com processo de inventário aberto e não concluído;

471 não consolidados juridicamente.

No sétimo município (aproximadamente 34 de extensão linear), foram cadastrados:

672 imóveis, sendo:

114 com processo de inventário aberto e não concluído;

254 não consolidados juridicamente.

Para o termo “não consolidado juridicamente” entenda-se: imóveis que possuem algum tipo de pendência, seja em razão de: proprietário falecido (sem abertura de inventário), imóveis com escrituras não registradas (ainda em nome do vendedor), compra de cessão de direitos hereditários, venda de direito de posse entre outros com menor percentual.

Com dados como os expostos acima, é que se espera que a lei 11.411/07 venha ser mais uma ferramenta para manutenção e regularização do cadastro jurídico de propriedades, contribuindo na busca de um sistema cadastral confiável, ágil, preciso e também acessível financeiramente a todos.

* Inventário: procedimento que tem por objetivo a descrição com individualização e clareza de todos os bens da herança, assim como os alheios nela encontrados.

* Partilha: divisão de patrimônio do falecido entre seus herdeiros. Essa divisão é feita de acordo com a lei, dentro do inventário, recebendo cada herdeiro sua parte da herança.

Para saber mais:

LEI Nº 11.441, DE 4 DE JANEIRO DE 2007.: Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.

<http://www.irib.org.br/> - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

<http://www.esteio.com.br/downloads/trabalhoseartigos.htm> - Além da Lei 10.267/01

José Alexandre Ferreira da Silva – Engenheiro Cartógrafo e de Segurança do Trabalho, responsável pelo Departamento de Levantamentos Aéreos e Terrestres da empresa Esteio Engenharia e Aerolevantamentos SA.

alexandre@esteio.com.br