Revista Multidisciplinar do Nordeste Mineiro, v.13,2023
ISSN 2178-6925

INVENTÁRIO E PARTILHA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS
INVENTORY AND SHARING OF POSSESSORYS RIGHTS

Ramon Victor Amaral Oliveira
Graduando em Direito pela Faculdade Alfa Unipac de Almenara/MG, Brasil,
E-mail: ramonvictora@outlook.com

Drª. Amanda de Campos Araújo
Mestre em Direito;
Docente da Faculdade Alfa Unipac de Almenara/MG, Brasil,
E-mail: amandacaaraujo@gmail.com

Resumo
O trabalho abordou, primeiramente, o instituto do inventário, apresentando conceitos importantes, modalidades e alguns dos principais aspectos procedimentais. Tratou, ainda, dos conceitos de posse e propriedade, pontuando a fragilidade do primeiro, em termos de segurança e garantia do acesso à moradia, quando comparado com o segundo. Adentrou, em seguida, na controvérsia existente acerca da possibilidade de se proceder ao inventário e partilha de direitos possessórios. Apresentou a recente jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que pacificou a questão no âmbito de sua Terceira Turma, entendendo que, não se tendo configurado a ma-fé do possuidor, é possível proceder ao inventário e partilha da posse. Por fim, concluiu que caberá ao profissional do direito que assistir às partes deliberar pela conveniência ou não se de proceder, ante as peculiaridades do caso concreto, ao inventário e partilha da posse ou de se buscar a prévia regularização formal da propriedade.

Palavras-chave: Inventário; Partilha; Direitos Possessórios;

Abstract
The work first addressed the inventory institute, presenting important concepts, modalities and some of the main procedural aspects. It also dealt with the concepts of possession and property, highlighting the fragility of the first, in terms of security and guarantee of access to housing, when compared to the second. It then entered the existing controversy regarding the possibility of proceeding with the inventory and sharing of possessory rights. He presented the recent jurisprudence of the Superior Court of Justice, which pacified the issue within the scope of its Third Panel, understanding that, if the bad faith of the possessor has not been established, it is possible to proceed with the inventory and sharing of possession. Finally, he concluded that it will be up to the legal professional who assists the parties to decide whether or not to proceed, given the peculiarities of the specific case, with the inventory and sharing of ownership or whether to seek prior formal regularization of the property.

Keywords: Inventory; Sharing; Possessory Rights;

1. Introdução

O direito à sucessão é estabelecido no código civil e se refere à regulamentação da forma de transmissão do patrimônio de um indivíduo após a sua morte aos seus herdeiros ou legatários. A partilha de bens em virtude da morte do *de cujus* deverá ser feita através de inventário, podendo ser aberto o inventário por via judicial ou abrir o inventário por via extrajudicial (em cartório).

O presente artigo tem por objetivo analisar a possibilidade de se promover o inventário e partilha de bens que não são registrados, isto é, bens que constituem objeto de posse.

Para tanto, no primeiro capítulo, estabeleceu-se os conceitos de inventário e partilha, que se referem ao procedimento por meio do qual se fará o levantamento do patrimônio do falecido, abrangendo o ativo e passivo, transferindo-o aos seus sucessores.

Em seguida, no segundo e terceiro capítulos, buscou-se distinguir a posse da propriedade, abordando, em seguida, a fragilidade da primeira, sob o aspecto do direito à moradia e da ordenação do solo, em detrimento da segunda.

No quarto capítulo, apresentou-se a controvérsia existente acerca do tema, colacionando o recente julgado do Superior Tribunal de Justiça, que pacificou entendimento de que se afigura possível proceder ao inventário e partilha dos direitos possessórios do *de cujus*.

Ponderou-se, por fim, sobre o fato de que a partilha da posse não pode ser registrada no Registro de Imóveis e não exime os herdeiros da obrigação de promover a regularização da propriedade.

Concluiu-se que caberá ao profissional do direito que assistirá as partes definir pela conveniência ou não de se regularizar a propriedade previamente ou de se promover o inventário e partilha da posse, ante as peculiaridades do caso concreto que lhe foi submetido.

O artigo teve como procedimento metodológico a pesquisa caracterizada como descritiva e exploratória de abordagem qualitativa, na forma de levantamento bibliográfico e análise legislativa, tendo como fonte primária e secundária a legislação civil e processual civil brasileira, obras de doutrinadores renomados e julgados de tribunais.

2. Inventário e partilha de bens: conceitos e procedimentos

O direito à sucessão é estabelecido no código civil e se refere à regulamentação do processo de transmissão do patrimônio de um indivíduo após a sua morte, aos seus herdeiros ou legatários. A sucessão, no nosso ordenamento jurídico, traduz-se em normas que conduzem ou de certa forma disciplinam a transmissão do patrimônio de alguém, após a morte, em virtude de testamento ou lei. Isso se aplica para bens, valores ou até mesmo débitos do falecido, de modo que a transferência abrange tanto o passivo quanto o ativo do *de cujos* aos herdeiros e legatários.

O inventário nada mais é que um processo ou procedimento que se fará o levantamento dos recursos patrimoniais e direitos do falecido, abrangendo o ativo e passivo, transferindo-o aos seus sucessores. Nesse sentido, pertinente colacionar a definição trazida por Paulo Nader:

> "A sucessão ganha dimensão prática com o inventário, que é o procedimento pelo qual se definem os herdeiros e legatários, o acervo patrimonial, apura-se o imposto de transmissão e promove-se a partilha de bens, expedindo-se o formal de partilha ou carta de adjudicação. Por sua natureza administrativa, o inventário não comporta questões de maior indagação e, quando estas surgem, são enviadas para as vias ordinárias. Enquanto a sucessão observa as regras de Direito Civil, o inventário segue as de Direito do Código Processual Civil. " (2016, p. 34)

Silvio de Salvo Venosa, por sua vez, ensina que:

> "A finalidade do inventário é, pois, achar, descobrir, descrever os bens da herança, seu ativo e passivo, herdeiros, cônjuge, credores etc. Trata-se, enfim, de fazer um levantamento, que juridicamente se denomina inventário da herança. Tanto mais complexo será o inventário quanto complexas eram as relações negociais do *de cujus*. O termo inventário, vernaculamente, é utilizado comumente no mesmo sentido em linguagem coloquial. Sempre que se desejar fazer uma averiguação sobre o estado de qualquer patrimônio, faz-se uma descrição dos bens, isto é, um "inventário". (2013, p. 53)

É importante ressaltar que os termos 'espólio' e 'inventário' representam institutos distintos, tratando-se o primeiro da massa patrimonial do *de cujus* e, o segundo, do procedimento para o aferimento dos bens e atribuição do patrimônio aos sucessores. Nesse sentido, esclarecedoras as palavras de Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona:

> "O primeiro é simplesmente a massa patrimonial com capacidade processual. O segundo é a descrição detalhada do patrimônio do autor da herança, expressão que identifica também, sob o aspecto dinâmico, o procedimento administrativo ou judicial tendente à partilha, previsto nos arts. 610 a 646 do Código de Processo Civil de 2015." (2019, p.450-451)

A partilha, por sua vez, que ocorrerá no bojo do inventário, trata-se do procedimento relacionado à efetiva atribuição dos bens aos sucessores. Essa se última com a formação de um condomínio indivisível, com a individualização dos bens que ficarão sob a titularidade de cada herdeiro, após o pagamento de eventuais dívidas e de legados (LOBO, 2018, p. 219).

Nas palavras de Pontes de Miranda, a finalidade da partilha é retirar todo o caráter hereditário da comunhão, que a lei tem como transitória e breve, passando-se à existência de um condomínio *inter vivos* (1973, v. 60, § 5.988). E acrescenta que:

> "Não há partilha se houver apenas um herdeiro, ao qual serão adjudicados todos os bens. A partilha pode ser feita, mesmo quando houver credores do espólio, pois os bens partilhados aos herdeiros continuam respondendo por esses débitos. São legitimados à partilha os herdeiros necessários, legítimos e testamentários. Os legatários não têm legitimidade para requerer a partilha, porque esta se dá no que é comum; os legatários são destinatários de bens determinados e singulares, destacados da herança". (1973, v. 60, § 5.988)

A divisão não se confunde com a partilha. Os bens partilháveis serão divisíveis ou indivisíveis, e, enquadrando-se na primeira hipótese, poderá ocorrer a extinção do condomínio, com a atribuição de área certa e localizada para os herdeiros, o que se denomina "divisão".

Quanto ao prazo para se iniciar o inventário, o art. 1.796 do Código Civil dispõe que a instauração se dará em até 30 (trinta) dias após a abertura da sucessão. Contudo, o prazo a ser considerado é o trazido pelo CPC – 02(dois) meses - aplicando-se a regra segundo a qual lei posterior revoga lei anterior.

Sobre o foro competente para a propositura da ação, este será o último domicílio do *de cujus*. Se não havia domicílio certo, o foro competente será onde estiverem os bens.

Todos os bens do patrimônio do *de cujus* deverão ser minuciosamente avaliados e descritos, para que seja viabilizada a partilha e, somente após a realização do procedimento de inventário é que cada herdeiro poderá adquirir sua parte da herança proporcional às suas quotas hereditárias. Serão necessários alguns documentos específicos neste caso, como, por exemplo, a certidão de óbito do *de cujus*, a certidão de estado civil, certidão de nascimento dos filhos, se houver, certidões negativas de débito, tanto da esfera estadual, quanto municipal e federal, procuração,

comprovantes de propriedades, e o recolhimento do ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação).

O inventário e partilha dos bens pode ocorrer nas vias judiciais, por meio de uma ação judicial, ou nas vias extrajudiciais, isto é, pode-se lavrar uma escritura pública de inventário e partilha em um Tabelionato de Notas, com o fim de se transmitir o patrimônio do *de cujus* para os herdeiros.

Dentre as modalidades de **inventários judiciais** disciplinados no ordenamento jurídico brasileiro, tem-se, primeiramente, o i**nventário comum ou tradicional**, que está disciplinado nos artigos 610 a 646 do CPC. O inventário, nesse caso, ocorre em processo judicial de caráter contencioso. Essa opção prevalece quando entre os herdeiros não há concordância, ou seja, há conflitos entre os interessados e também quando houver herdeiro que seja menor e incapaz.

Já o **inventário na forma de arrolamento sumário** está previsto nos artigos 659 a 663 do CPC. Esta forma traz um rito simplificado e pode ser usada independentemente do valor dos bens e é possível quando todos os herdeiros são maiores de idade e capazes e quando não existe conflito entre as partes.

O **inventário na forma de arrolamento comum** está previsto no artigo 664 do CPC. Tal procedimento também se dá de forma simplificada, mas, diferentemente do arrolamento sumário, nesta existe limite de valor para os bens do espólio, que não pode ultrapassar R$1.000,00 (um mil) salários mínimos.

Já o inventário extrajudicial/administrativo está previsto nos incisos I e II do artigo 610 do Código de Processo Civil, tendo sido incluído no ordenamento jurídico pela Lei n° 11.4441/07.

A via extrajudicial pode ser utilizada quando entre os herdeiros não existem litígios ou desacordos, quando o *de cujus* não deixou testamento e quando não existem herdeiros menores e incapazes. Trata-se de uma opção mais célere para as partes, que comparecem a um Tabelionato de Notas de sua livre escolha (não há regras de competência territorial), acompanhadas de advogado, para fins de lavrarem um instrumento público que conterá as disposições inerentes à partilha dos bens.

Assim como ocorre com o inventário judicial, é devido o recolhimento do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD ou, em alguns lugares, o ITCMD), devendo-se observar as regras da legislação tributária estadual a respeito desse tributo.

Quanto à facilidade proporcionada por essa via, os doutrinadores Chaves e Rezende explicam que

> "não há nenhuma dúvida de que o procedimento extrajudicial é muito menos dispendioso para todos os envolvidos, qualquer que seja o montante patrimonial. Evitam-se enormes desgastes, tendo em vista o rápido alcance das pretensões dos envolvidos. (CHAVES, REZENDE, 2010, p. 302-303).

Deve-se verificar, assim, a conveniência de se adotar, no caso concreto, a via judicial ou a extrajudicial, avaliando-se os custos de cada uma, eventual urgência com relação à finalização do inventário e partilha, etc.

3. Posse

3.1. Conceitos

Existe estudos históricos que fundamentam a posse que é de grande validade para o mundo acadêmico do direito e da filosofia do direito, juristas alemães valiosos e importantíssimos do século XIX, Savigny e Ihering, segundo contexto histórico Ihering foi aluno de Savigny na universidade de Berlim onde estudou Direito e filosofia, depois Ihering se tornou professor em diversas universidades alemãs, embora tenham ideias distintas a respeito do tema, seus estudos como a teoria subjetiva da posse e a teoria objetiva da posse, foram de grande relevância para construção de quem se tornaria o *possuidor*.

Para Savigny, a posse em si mesmo se interpreta como um fato e os efeitos que perpetua este fato, nasce um direito, ou seja, é a existência de um fato e de um direito. Como o direito a usucapião ou direito de ação a interditos possessórios.

De acordo a teoria subjetiva de Savigny, quem tem a posse tem o poder de dispor da coisa fisicamente, tendo para si ou defendendo contra a vontade de outrem. Este entendimento, constitui dois elementos, o poder físico e o poder intelectual, a pessoa tem sobre a coisa o *corpus que é o poder físico,* e *o animus* de se firmar sobre a coisa e ter seu direito de propriedade, o *animus* é a intenção que a pessoa tem em ter para si aquela coisa. É necessário a junção destes dois elementos para que exista a posse, não se configura a posse apenas com o poder físico ou o poder intelectual, mas sim, pela junção destes dois elementos que a pessoa externa sob a coisa.

Ihering defende em sua Teoria Objetiva, que para se constituir a posse é necessário o *corpus,* não havendo a necessidade da pessoa ter o *animus* sob a coisa. Ihering faz comparação que a posse é um poder de fato, já a propriedade é o poder de direito sobre a coisa, distinguindo a posse da propriedade, que a posse independe da vontade podendo ocorrer contra a vontade ou com a vontade do proprietário. Se for pela hipótese de que o proprietário transfere a outrem o poder da posse sobre a coisa, configura-se uma posse justa. Quando a transferência é contra a vontade do proprietário como por exemplo em virtude da subtração da coisa, tem a posse injusta. Partindo deste entendimento, para Ihering, a posse é um exercício de um dos poderes que se tem sobre a coisa. Conforme essa teoria independe da intenção do *animus* de ser dono, considera possuidor quem está com a coisa.

No Código Civil de 2002, traz a Teoria objetiva de Ihering, conforme o artigo 1.196cc, que é considerado possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Entende-se que é protegido pela lei aquele que tem a coisa como se fosse proprietário, usufruindo, ou obtendo proveito econômico da coisa. Conforme a lei protege quem está na posse, o possuidor será protegido, dando ênfase ao seu direito de posse em face do verdadeiro proprietário, como por exemplo nos *contratos de locação*, onde é transmitido ao locatário o direito da posse do bem imóvel e toda proteção legal.

Portanto, conclui-se, que a lei da tamanha proteção aos que tem a posse, presumi como se proprietário fosse, porque ela é a exteriorização do domínio. De acordo arcabouço teórico é conferida proteção através de ações possessórias.

3.2 Usucapião a luz do código civil

Existem diferentes tipos de usucapião, como a usucapião ordinária, a usucapião especial rural, entre outros, para que uma pessoa possa adquirir a propriedade por usucapião, é necessário preencher certos requisitos, como posse mansa e pacífica, ininterrupta, sem oposição, e o cumprimento de um período mínimo de tempo.

É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária art. 200cc, tem o justo título o possuidor que demonstra presunção de veracidade que a posse é de boa-fé. No presente código civil art. 1.238cc, prevê que tem o direito de usucapião aquele que possuir imóvel por 15 anos ininterruptos, em seu parágrafo único, diz respeito a qualquer imóvel de localidade urbana ou aos imóveis de localidade rural, o possuidor

consegue usucapião por 10 anos se no imóvel estabelecer a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. No art. 1.239cc traz o entendimento que se o imóvel for em zona rural e o possuidor, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu por 5 anos ininterruptos área de até 50 hectares, e ali faz de sua moradia ou tornando a terra produtiva para seu subsidio ou de sua família também terá o direito de usucapião sob o imóvel. Diante destas condições expostas, pode requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis, trazendo segurança jurídica ao possuidor de boa-fé, tornando-o proprietário com plenos poderes.

4. Propriedade

4.1 Conceito

O conceito de propriedade de bens imóveis comumente é exposto a partir das faculdades jurídicas contidas em tal direito subjetivo. Assim, a propriedade seria o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar um bem, conforme art. 1.228, do CC, que assim dispõe:

> Art. 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.

A propriedade de um bem imóvel confere ao proprietário o direito de ocupação e uso do imóvel, assim como a capacidade de dispor dele de acordo com sua vontade. Isso inclui a venda, aluguel, doação, herança, entre outras formas de transferência de posse e propriedade.

Em geral, a propriedade de bens imóveis é assegurada e regulamentada pelo Estado, por meio de leis e regras específicas referentes à aquisição, transferência e uso da propriedade imobiliária. Essas leis garantem a segurança inerente ao direito de propriedade.

A propriedade de bens imóveis está sujeita a impostos e taxas, como: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), estabelecido pelos governos municipais para financiar serviços públicos e infraestrutura urbana; Imposto de Transmissão Bens Imóveis (ITBI), quando se aliena um bem imóvel a outrem; os donos de propriedades rurais estão sujeitas a Imposto sobre propriedade territorial rural (ITR), dentre outros.

A propriedade imobiliária pode ser adquirida de forma originária, isto é, sem que haja uma relação jurídica entre o atual proprietário e seu antecessor (por exemplo, usucapião, desapropriação), ou de forma derivada, quando há uma relação jurídica entre o atual proprietário e o seu antecessor.

A propriedade imóvel, no ordenamento jurídico pátrio, é adquirida pelo registro. Excepciona essa regra a hipótese da sucessão *causa mortis*, em virtude da *saisine*, princípio segundo o qual o patrimônio do *de cujus* se transfere aos sucessores no momento da abertura da sucessão (evento morte).

Para fins de aquisição da propriedade, tratando-se especialmente da aquisição derivada, as partes lavrarão um instrumento, geralmente público (art. 108, CC), perante um Tabelionato de Notas. Esse instrumento, representativo do negócio jurídico entabulado, será submetido a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição de localização do bem, constituindo-se, assim, a propriedade imobiliária em favor do adquirente.

5. A insegurança e a fragilidade da posse quando comparada ao direito de propriedade

Como a posse é um exercício de fato de alguns dos poderes inerentes à propriedade, enquanto a propriedade é um direito real documentado (adquirido mediante registro em cartório), dúvidas não há de que a primeira se trata de um direito frágil, comparado à segunda.

Quando se verifica a existência de cidades planejadas, que observam regras urbanísticas, ambientais e de ordenação do solo, geralmente se tem a prevalência de propriedades imobiliárias, em detrimento das ocupações/posses.

No território nacional, vê-se, lado a lado, cidades legais, que são planejadas, organizadas e estruturadas segundo as leis e normas urbanísticas, com imóveis registrados em nome de seus proprietários públicos e privados, e outras ilegais, constituídas por espaços em que resta evidente a desorganização do ambiente físico, problemas de ordem social e econômica, com imóveis objeto de posses e ocupações.

A imprecisão sobre a propriedade, que causa a insegurança da posse de uma habitação, provoca, para o cidadão e suas famílias, a fragilização do direito constitucional de moradia. Essa insegurança expõe os ocupantes a riscos de despejos

forçados ou a invasões de terceiros, desinteresse na melhoria das condições construtivas da habitação e problemas de ordem social e econômica.

Embora esses problemas atinjam mais fortemente as famílias de baixa renda, a falta de titulação do imóvel ocupado afeta também famílias de classe média e até de alta renda. Bairros e cidades inteiras cresceram em áreas com problemas na base fundiária, impedindo a titulação das ocupações.

A economia também é desestimulada a partir da irregularidade fundiária: ausência de acesso ao crédito para transferências, construções e reformas, impossibilidade de constituição de garantia para fomento das atividades profissionais, ausência de recolhimento de tributos.

De Soto (2001) afirma que, apesar do espírito empreendedor das famílias pobres, faltam mecanismos apropriados para que o capital morto representado pelos trilhões de dólares acumulados em imóveis seja destravado, transformando o seu potencial econômico em capital ativo para a produção. Assim, não é o valor em si dos imóveis que importa, mas como eles se inter-relacionam no sistema legal para a geração de capital, isto é, como o sistema de propriedade legal possibilita que se estabeleça uma rede efetiva de ativos, a partir da articulação adequada das leis oficiais com a ordem social.

Nesse sentido, Acemoglu & Robinson (2012) destacam que a segurança do direito de propriedade com instituições inclusivas é central para estimular a atividade econômica e o crescimento econômico, uma vez que aqueles que não possuem tal segurança não estarão dispostos a investir e aumentar a produtividade. Instituições econômicas inclusivas requerem a garantia ao direito de propriedade e oportunidades econômicas para toda a sociedade, e não apenas para uma elite.

Historicamente, prevalece no nosso território a irregularidade fundiária. Os imóveis não possuem, em sua maioria, registro imobiliário, perpetuando as transmissões de posses que, muitas vezes, sequer são bem documentadas. Isso implica a violação do direito constitucional à moradia digna e a própria dignidade da pessoa humana.

6. Inventário e partilha de direitos possessórios

Muitas vezes o acervo hereditário do "*de cujus*" é composto por imóveis não regularizados, tratando-se de mero exercício de posse. No que diz respeito à transmissão da posse em virtude do evento morte, *COELHO, Fabio Ulhoa, 2020*,

entende que a transmissão da posse não se faz apenas por meio de negócios jurídicos, mas também se transmite por meio de fatos como em razão da morte do possuidor, se transmite a posse aos herdeiros. Como trata-se de um direito exclusivo, tal posse não se transmite a outrem sem que o primeiro perca o direito da posse em virtude da aquisição, deste modo o titular do direito da posse sempre é substituído por outro na titularidade do direito sobre a coisa.

Inclusive, conforme art. 1.206, CC, "a posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres" e art. 620, inciso IV, alínea "g", do CPC/2015, reconhece que sucede aos herdeiros "os direitos e ações" que pertenciam ao "de cujos".

Não havendo dúvidas de que o direito da posse se transfere aos sucessores, por ocasião da morte, deve-se ressaltar, ainda, que cabe ao magistrado resolver as questões de direito aventadas e que se relacionem ao inventário, remetendo as partes para as vias ordinárias caso se tratem de questões de alta indagação (art. 612. CPC/2015)

Ocorre que, em virtude de a posse se constituir como o exercício dos poderes de fato sobre a propriedade, muitas vezes a prova desse direito se reputa frágil e pode envolver interesse jurídico de terceiros (por exemplo, proprietários registrais que não formalizaram a regular transferência do domínio), demandando, assim, ampla dilação probatória.

Sabe-se também que, muitas vezes, a manutenção da mera posse, sem a regularização formal da propriedade, pode se dar com intuito de ocultação de patrimônio, sonegação tributária, dentre outros fatores.

Assim é que tem sido comum o entendimento, no âmbito dos Tribunais pátrios, de que os interessados deveriam, primeiramente, se valerem da via adequada para regularizar a propriedade, não sendo possível a partilha de direitos sucessórios.

Não se pode olvidar que, em determinados casos, pode até ser conveniente, inclusive sob o ponto de vista financeiro, regularizar a propriedade imobiliária, por exemplo, pela usucapião, diretamente em nome dos herdeiros, caso configurados os requisitos da prescrição aquisitiva, não se promovendo o inventário da posse.

Porém, inobstante a possibilidade de se adotar essa estratégia, tem prevalecido o entendimento de que é plenamente possível o inventário dos direitos possessórios.

Esse foi, inclusive, o entendimento consolidado no âmbito da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, conforme se pode depreender no julgamento do:

(REsp nº 1.984.847 – MG, RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI, DJ 21/06/2022)

Entende-se, que, é possível a partilha dos direitos possessórios, que o *de cujus* possuía sobre os bens, desde que a posse reste comprovada e que não fique caracterizada a má-fé.

No mesmo sentido, verifica-se que as normas dos serviços extrajudiciais/códigos de normas de alguns Estados têm previsto a possibilidade de se proceder o inventário e partilha dos direitos possessórios, com a importante ressalva de que a partilha da posse não implica o reconhecimento do direito à usucapião, ficando a regularização do imóvel condicionada às providências específicas a cargo dos sucessores.

Para ilustrar, cite-se dispositivos do inovador Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro - Provimento CGJ/RJ 87/2022, em seu art. 445, possibilita que os direitos possessórios sob imóveis possam ser inventariados, devendo o interessado tomar ciência que o direito subjetivo aos herdeiros ficará condicionado a registro e regularização do bem imóvel à futura usucapião, tendo que em seu procedimento o tabelião tomará ciência ao aferir os elementos para lavratura da ata notarial e viabilizará tal interpretação ao oficial que registra.

Assim, conforme ressalva feita na normatização extrajudicial acima colacionada, a partilha da posse, embora possível, não gera qualquer registro imobiliário, já que o Cartório de Registro de Imóveis apenas efetiva registro do direito real de propriedade. Reforçando esse entendimento:

> "A posse, por si só, não adentra o Registro de Imóveis, pois não existe previsão normativa para seu REGISTRO ou AVERBAÇÃO na matrícula do imóvel, nem no rol do art. 167 da Lei de Registros Publicos (nº. 6.015/73), tampouco em outros dispositivos legais. No entanto, a posse vem ganhando cada vez mais RELEVÂNCIA para a serventia extrajudicial imobiliária, na medida em que passa a ser objeto de análise pelo registrador para a qualificação de alguns títulos apresentados". (KÜMPEL; FERRARI, 2020)

Assim é que os interessados precisão, em momento posterior à finalização do inventário e partilha dos bens irregulares, buscar as vias adequadas, no âmbito judicial ou extrajudicial, para fins de conversão dessa posse em propriedade, o que poderá

ocorrer, por exemplo, por meio do reconhecimento da usucapião judicial ou extrajudicial.

A decisão entre se promover o inventário e partilha da posse ou de se buscar a regularização da propriedade dos imóveis previamente caberá ao profissional do direito que assistir às partes, que deverá se atentar para todas as circunstâncias inerentes ao caso concreto que lhe é apresentado.

São muitas as possibilidades, quando o profissional do direito se depara com um caso de sucessão *causa mortis* e com a existência de um ou alguns bens sem registro: promover o inventário e partilha da posse e depois regularizar a propriedade, em nome dos herdeiros, por usucapião; regularizar a propriedade por usucapião em nome do espólio para, em seguida, realizar o inventário e partilha dos bens entre os herdeiros; não incluir o bem no inventário e partilha e já promover a usucapião diretamente em nome dos herdeiros, dentre outras.

Inclusive, deve-se avaliar, no caso concreto, se a utilização da usucapião não tem o intuito apenas de burlar o pagamento do imposto de transmissão e as regras sucessórias (já que, em princípio, tratando-se de forma de aquisição originária da propriedade, estariam as partes dispensadas do recolhimento de impostos).

Nesse sentido, o Prov. 65/CNJ, que disciplina a usucapião no âmbito extrajudicial (cartórios) prevê expressamente que o interesse de agir para esse procedimento se caracteriza pela demonstração da impossibilidade de que, no caso concreto, seja o imóvel regularizado por meio das escriturações regulares, relativas às aquisições derivadas da propriedade:

> Artigo. 13. (...)
> § 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Diante disso é que, muitas vezes, não se reputa correta a utilização da usucapião para que se obtenha, ao mesmo tempo, a regularização do imóvel e o registro em nome dos herdeiros. Há casos, especialmente nas hipóteses em que o *de cujus*, na data do óbito, já cumpria os requisitos para a prescrição aquisitiva, em que no polo passivo da usucapião deve figurar o próprio Espólio, havendo a prévia

regularização da propriedade para, só depois, promover-se o inventário e partilha dos bens já regularizados entre os herdeiros.

Assim, em conclusão, não há dúvidas de que, na atualidade, é possível o inventário e partilha dos bens que são objeto de posse. Mas as circunstâncias que permeiam o caso concreto indicarão a conveniência ou não da medida.

7. Considerações finais

Propriedade e posse são direitos que se relacionam, inclusive porque a segunda é o exercício de alguns dos poderes inerentes à primeira. Quando todos esses poderes/faculdades (usar, gozar dispor e reivindicar) se encontram reunidos na mesma pessoa, tem-se a propriedade plena.

Verifica-se que, muitas vezes, a pessoa possui apenas a posse (e não a propriedade plena) em virtude da dificuldade de regularizar o seu imóvel, em razão de custos, em virtude da histórica irregularidade fundiária do país ou até mesmo por descuido.

Daí é que, não raras vezes, quando do óbito e da necessária aplicação das regras da sucessão *causa mortis*, se deparam os interessados com a existência de imóveis irregulares em nome do *de cujus* (mera posse, sem registro da propriedade).

Pode-se concluir que, especialmente após o recente julgado do STJ (Resp. n. 1.984.847) parece não haver mais controvérsia acerca da possibilidade de se incluir, no inventário a partilha dos bens do *de cujus*, os direitos possessórios (imóveis irregulares).

Contudo, no caso concreto, deve restar devidamente comprovada a existência da posse de boa-fé (contratos de compra e venda, ata notarial, IPTU, ITR, contas de água, energia, etc) já que, caso seja necessária a dilação probatória, agirá com acerto o magistrado que remeter as partes para as vias ordinárias, para a resolução da questão.

Ocorre, porém, que se deve aferir se, realmente, no caso concreto, o inventário e partilha da posse constitui a medida mais efetiva e adequada, já que há a possibilidade da regularização dos imóveis diretamente em nome dos herdeiros, por meio da usucapião. Ressalva-se, contudo, que essa medida não pode ser utilizada indiscriminadamente e como meio de se burlar regras notariais/registrais e o pagamento de tributos.

Referências bibliográficas

ÁVILA, Paulo Coelho; FERREIRA, Frederico Poley Martins. A insegurança da posse do solo urbano em Minas Gerais. Reurbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 8, p. 197-210, 2016. Disponível em: SciELO - Brasil - A insegurança da posse do solo urbano em Minas Gerais A insegurança da posse do solo urbano em Minas Gerais. Acesso em 28 outubro. 2023.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 outubro. 2023.

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 15 de março de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015- 2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 26 outubro. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp. n. 1.984.847 - MG. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Brasília, 21 de jul. de 2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&s equencial=2189491&num_registro=202200342490&data=20220624&formato=PDF. Acesso em: 26 outubro. 2023.

CARDOSO, Yasmin Prado. Aplicabilidade do inventário judicial e extrajudicial nos casos de heranças legítimas. 2021. Disponível em: https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/1529. Acesso em 28 outubro. 2023.

COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de Direito Civil: Família e Sucessões. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

FERRARI, Modina Carla; KUMPEL, Vitor Frederico. Tratado Notarial e Registral. v. 5. São Paulo: YK Editora, 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas. 13. ed. – São Paulo : Saraiva Educação, 2018.

LIMA, João Paulo. Inventário extrajudicial: conceitos e princípios acerca de uma via mais facilitada de inventário e partilha. 2020. Disponível em > https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/645/1/João%20Paulo%20PDF.pdf. Acesso em 27 outubro.2023.

DE OLIVEIRA, Ada Bittar Carneiro. TEORIA SUJETIVA E TEORIA OBJETIVA DA POSSE. **Jornal Eletrônico Faculdades Integradas Vianna Júnior**, v. 2, n. 2, p. 4-4, 2010. Disponível em https://www.jornaleletronicofivj.com.br/jefvj/article/download/593/569. Acesso em 28 outubro. 2023.