

14.06.2017

A anuência na venda de imóvel em espólio

O planejamento patrimonial na ocorrência de um falecimento na família é extremamente relevante e ajuda os herdeiros a lidarem com as diversas responsabilidades que o espólio traz. Todavia, nem sempre há um consenso entre os herdeiros nos atos praticados dentro do espólio. Dessa forma, quaisquer atos realizados em processo de inventário devem considerar as consequências dos aspectos jurídicos, para não ocorrer futuramente a invalidação do negócio jurídico, e causar ainda mais problemas para os herdeiros.

Recentemente, a 3ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) confirmou decisão que anulou a venda de um imóvel objeto de inventário por ausência de manifestação de um dos herdeiros, no caso, o inventariante do espólio. A ação pediu anulação do negócio jurídico pois não havia a necessária anuência desse herdeiro inventariante para a venda do imóvel.

O pedido em primeira instância foi julgado procedente. A motivação do juiz trouxe como um dos fundamentos a clara falta de anuência sobre o negócio jurídico pelo herdeiro inventariante, bem como a inexistência de escritura pública corroborando o ato. A sentença terminou por condenar a outra parte: (i) na devolução do imóvel em 30 dias; (ii) no pagamento de 1/4 do valor locatício mensal do bem em favor exclusivamente do condômino preterido; e (iii) no pagamento das cotas condominiais até a data da devolução da posse ao autor.¹

Referida decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. A compradora, entretanto, questionou a decisão no STJ por meio de recurso especial, alegando que se tratava de uma promessa de venda e compra, sendo que a legitimidade do espólio para representação dos herdeiros cessava na conclusão da partilha. A relatora no STJ, a ministra Nancy Andriighi, negou provimento ao recurso, com a seguinte decisão:

“o juízo de origem e o TJ/RJ identificaram a legitimidade do espólio para pleitear a anulação do negócio jurídico, pois **o inventário ainda não havia encerrado e o bem imóvel continuava registrado em seu nome**. Assim, a preliminar de ilegitimidade ativa da causa se confunde com o próprio mérito de procedência ou improcedência do pedido, não havendo que se falar em violação dos arts. 3º e 267, VI, do CPC/73.”²

Vale reforçar o entendimento do STJ que “o patrimônio deixado³ pelo falecido permanece indiviso até a partilha, de forma que cada herdeiro é titular de uma fração ideal daquela universalidade e não de qualquer dos bens individualizados que a compõem⁴”.⁵ Nesse sentido, repisa-se a importância da anuência de todos os herdeiros antes do encerramento do inventário, qual sem, pode fulminar na anulação do negócio jurídico.

¹ Obtido em: **RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.482 - RJ (2016/0204711-7)**

² Obtido em: **RECURSO ESPECIAL Nº 1.661.482 - RJ (2016/0204711-7)**

³ Artigo 1.784 do Código Civil: Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

⁴ Artigo 1.791 do Código Civil: A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros. Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

⁵ Obtido em: **STJ, 3ª Turma, Resp 319.719-SP, DJU 16/09/2002**

DA COSTA & NOSÉ

— A D V O G A D O S —

Nessa sorte, para uma alienação eficaz do imóvel em espólio⁶, são necessárias três condições: *(i)* a concordância entre todos os herdeiros; *(ii)* a autorização do juiz para a realização da venda, por meio do alvará judicial⁷, *(iii)* o recolhimento do imposto de transmissão causa mortis (ITCMD) sobre o imóvel, pelos herdeiros.

Conclui-se: venda de imóvel em espólio sem a anuência dos herdeiros é anulável, podendo acarretar em prejuízos significativos (conforme demonstrado no terceiro parágrafo). Ao passo que, a cessão de direitos hereditários entre os herdeiros é permitida por lei, e pode ser um instrumento mais seguro e eficaz no planejamento patrimonial.

Rodrigo M. da Costa

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em direito societário e imobiliário. Advogado em São Paulo.

⁶ Artigo 619 do Código de Processo Civil: Incumbe ainda ao inventariante, ouvidos os interessados e com autorização do juiz: I - alienar bens de qualquer espécie;

⁷ Artigo 1.793, parágrafo 3º do Código Civil: Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.