

TESE INSTITUCIONAL Nº 6

PROPONENTE: Beatriz Dufflis Fernandes

Áreas de atuação: Todas

Lotação: Defensoria Pública de Rorainópolis/RR.

SÚMULA: “A ausência de registro imobiliário perante o Cartório de Registro de Imóveis não pode ser óbice para a partilha de direitos patrimoniais sobre imóveis em ação de divórcio, dissolução de união estável e inventário”.

ASSUNTO: Direito de família e das sucessões. Direitos Reais.

FUNDAMENTAÇÃO FÁTICA:

Na atuação como Defensora Pública na comarca de Rorainópolis/RR, é muito comum que o Judiciário rejeite a partilha dos bens imóveis em ações de divórcio, dissolução de união estável e de inventário, por não terem os bens registro junto ao RGI – Registro Geral de Imóveis.

Essa postura inviabiliza, quase que de forma absoluta, que sejam feitas partilhas em relação a tais bens. Isto porque a maioria esmagadora de imóveis situados neste Município é oriunda de ocupações irregulares ou invasões.

Na falta de uma política pública estrutural que resolva o problema do sub-registro imobiliário em Rorainópolis, não se pode simplesmente ignorar esta realidade e deixar de proceder à partilha dos bens. Esta postura atinge mais intensamente a população economicamente vulnerável e põe em xeque importantes direitos como de moradia.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:

O direito de propriedade não é o único existente sobre bens imóveis. O próprio art. 1.225, do Código Civil elenca, em seus incisos, um exaustivo rol de direitos reais sobre bens imóveis, sendo certo que o direito de propriedade é apenas um deles:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Não inserido nesse rol e com profunda controvérsia quanto à sua natureza jurídica, ainda existe o direito de posse, previsto no art. 1.196 e seguintes, do Código Civil:

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Fato é que ambos os direitos são passíveis de partilha. E, em recente julgado paradigmático, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que os direitos possessórios podem ser objeto de partilha, mesmo que os bens não sejam escriturados:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DAS SUCESSÕES. PARTILHA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE ÁREAS RURAIS NÃO ESCRITURADAS. AUTONOMIA ENTRE O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DIREITO POSSESSÓRIO SOBRE BENS IMÓVEIS. EXPRESSÃO ECONÔMICA DO DIREITO POSSESSÓRIO QUE PODE SER

OBJETO DE TUTELA. PARTILHA DO DIREITO POSSESSÓRIO. RESOLUÇÃO PARTICULAR DA QUESTÃO EM RELAÇÃO AOS HERDEIROS COM POSTERIOR RESOLUÇÃO DA QUESTÃO FUNDIÁRIA. POSSIBILIDADE.

1- Ação proposta em 13/12/2018. Recurso especial interposto em 13/09/2021 e atribuído à Relatora em 14/03/2022.

2- O propósito recursal é definir se é admissível, em ação de inventário, a partilha de direitos possessórios sobre bens imóveis alegadamente pertencentes ao falecido e que não se encontram devidamente escriturados.

3- Não apenas de propriedades formalmente constituídas é composto o acervo partilhável em razão do falecimento do autor da herança, na medida em que existem bens e direitos com indiscutível expressão econômica que, por vícios de diferentes naturezas, não se encontram legalmente regularizados ou formalmente constituídos sob a titularidade do falecido.

4- Diante da autonomia existente entre o direito de propriedade e o direito possessório, a existência de expressão econômica do direito possessório como objeto de partilha e a existência de parcela significativa de bens que se encontram em situação de irregularidade por motivo distinto da má-fé dos possuidores, é possível a partilha de direitos possessórios sobre bens imóveis não escriturados.

5- A partilha imediata dos direitos possessórios permite resolver, em caráter particular, a questão que decorre da sucessão hereditária, relegando-se a um segundo momento a discussão acerca da regularidade e da formalização da propriedade sobre os bens inventariados. Precedente.

6- Na hipótese, dado que a exclusão da partilha dos direitos sobre as terras se deu apenas ao fundamento de que seria impossível a partilha de áreas não escrituradas, impõe-se que, afastado esse óbice, seja determinado o regular prosseguimento da ação de inventário a fim de que seja apurada a existência dos direitos possessórios e a qualidade da posse alegadamente exercida, dentre outras questões relevantes para o reconhecimento do eventual direito a ser partilhado.

7- Recurso especial conhecido e provido, a fim de, afastado o óbice à partilha apontado no acórdão recorrido, determinar seja dado regular prosseguimento à ação de inventário.

(REsp n. 1.984.847/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/6/2022, DJe de 24/6/2022.)

SUGESTÃO DE OPERACIONALIZAÇÃO:

Pleitear a partilha dos bens não registrados em ações de divórcio, dissolução de união estável e inventário. Em caso de não acolhimento por parte do Judiciário, manejar os recursos cabíveis.