

**DA FORMALIZAÇÃO JURÍDICA DA VONTADE À SOLUÇÃO DO INVENTÁRIO  
DA POSSE COM HERDEIRO INCAPAZ**

**FROM THE LEGAL FORMALIZATION OF THE WILL TO THE SOLUTION OF  
THE INVENTORY OF POSSESSION WITH AN INCAPABLE HEIR**

**Ricardo Teixeira**

**Pedro Rocha Passos Filho**

**RESUMO:** A lei n. 8.935/94, lei dos cartórios, especifica dentre as competências do Tabelionato de Notas a formalização jurídica da vontade das partes, bem como intervir nos atos e negócios jurídicos para dar forma legal, redigindo os instrumentos adequados. Ao colocar essa atuação na prática veremos como uma situação corriqueira na vida profissional em que um cidadão em união estável não formalizada compra um bem imóvel com um contrato particular e uma procuração pública em causa própria e guarda esse documento por anos, sem efetivar a escritura e o respectivo registro para o seu nome. Com a sua morte, o imóvel (em posse) segue para o inventário, devendo o inventariante solucionar essa situação do espólio. É chegado o momento em que o Tabelião irá formalizar a vontade do falecido redigindo o instrumento adequado para solucionar a situação, conforme a melhor opção. Diante disso temos a pergunta a resolver: de que forma o Tabelião formaliza a vontade do falecido adquirente por meio do inventariante.

**PALAVRAS-CHAVE:** Formalização; Negócio jurídico; Procuração; Posse; Inventário

**ABSTRACT:** Law No. 8,935/94, the law governing notary offices, specifies among the powers of the Notary Public the legal formalization of the will of the parties, as well as intervening in legal acts and transactions to give them legal form, drafting the appropriate instruments. When putting this action into practice, we will see how a common situation in professional life occurs in which a citizen in an unformalized stable union purchases a property with a private contract and a public power of attorney in his or her own name and keeps this document for years, without executing the deed and the respective registration in his or her name. Upon his or her death, the property (in possession) goes to the inventory, and the executor must resolve this situation of the estate. The time has come for the Notary Public to formalize the will of the deceased by drafting the appropriate instrument to resolve the situation, according to the best

option. In view of this, we have the question to answer: how does the Notary Public formalize the will of the deceased purchaser through the executor?

**KEYWORDS:** Formalization; Legal transaction; Power of Atore; Possession; Inventory

## I. INTRODUÇÃO

Trata-se um estudo a respeito de uma importante atribuição do Tabelião, de acordo com a competência normativa do art. 6º, I e II, da lei 8.934/94 (lei dos cartórios), em que se pode especificar a aplicação diária e prática do item I em que compete ao notário formalizar juridicamente a vontade das partes, bem como o item II de intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal, redigindo os instrumentos adequados.

Essa importante regra da norma não sofreu alteração desde a sua criação em 1994, mas a sua aplicabilidade foi expandida nesse mesmo período, com maior eficiência e concretização no serviço diário, em decorrência da desjudicialização e do aumento de instrumentos passíveis de utilização no meio extrajudicial das serventias.

As mudanças ocorridas nestes 30 anos de sua criação, como a possibilidade de promoção do inventário extrajudicial na serventia, em decorrência da lei n. 11.441/2007, gerou uma gama de serviços as quais demandaram resoluções do Conselho Nacional de Justiça para autorizar soluções e padrões necessários para permitir práticas até então restritas ao Poder Judiciário. As resoluções como a de número 35 de 24/04/2007, alteradas algumas vezes pelas seguintes resoluções: 120 de 2010; 179 de 2013; 220 de 2016; 326 de 2020; 452 de 2022; e 571 de 2024.

Todas essas alterações foram super necessárias para promover a real formalização do negócio jurídico às partes para resolver vários problemas dos cidadãos como o problema de balcão a seguir: um cidadão em união estável não formalizada compra um bem imóvel com um contrato particular e uma procuração pública em causa própria e guarda esse documento por anos, sem efetivar a escritura e o respectivo registro para o seu nome. Com a sua morte, o imóvel (em posse) segue para o inventário, com vários filhos comuns e, dentre eles, um herdeiro é incapaz, devido a idade menor de 14 anos.

Dentro desse relato há vários problemas a serem dirimidos para encontrar a melhor solução, pois há uma procuração em causa própria não efetivada em vida pelo procurador na compra de seu imóvel. Há uma segunda informação importante que é a união estável não formalizada, em que isso afeta a meação da companheira. Terceiro problema o imóvel ainda consta em nome do vendedor, mas o comprador já faleceu, chegando ao inventário da posse. E, por último, dentre os herdeiros há um menor de idade, absolutamente incapaz.

E, para poder analisar e resolver tudo isso demanda a aplicação de uma gama de princípios, direitos, deveres, para poder formalizar o ato de forma correta.

Assim, todos esses temas serão abordados a seguir para mostrar a melhor solução prática do Tabelião.

## **II. DA FORMALIZAÇÃO E DA INTERVENÇÃO NOS ATOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS E OS PRINCÍPIOS BASILARES**

Com intuito de tratar da atribuição notarial da formalização jurídica da vontade das partes, em conjunto com a competência do tabelião poder intervir nos atos e negócios jurídicos, demanda estudo sobre os princípios notarias, os quais regerem todo o sistema extrajudicial notarial para embasar a atuação da função tabelioa, dentro da estrita legalidade e da autonomia notarial, garantindo a liberdade de atuação com independência e imparcialidade.

Esse conjunto de princípios possibilitam a solução ética e legal a vários problemas jurídicos apresentados diariamente ao balcão da serventia. Vejamos os princípios aplicáveis ao problema em análise.

### **a. Princípio da preparação profissional**

Trata-se de um conjunto de normas com dever funcional em relação a atividade notarial e sua competência de conhecimentos e preparação para aconselhamento profissional, melhor assessoramento para as partes, sobre conhecimentos específicos no controle e aplicação da legalidade.

É o estudo acadêmico e a preparação do Tabelião para compreender a problemática e condição de dar a melhor solução para cada situação (Chaves, 2013).

A Lei n. 8.935/1994, que regulamenta os serviços notariais e de registro no Brasil, prevê a necessidade de que os Tabeliães e Oficiais registradores possuam a devida qualificação para o exercício de suas funções. O artigo 14 da referida lei estabelece que o ingresso na atividade notarial e de registro se dá por meio de concurso público de provas e títulos, o que evidencia a importância da formação técnica e profissional para o acesso a essas carreiras.

A preparação profissional não se limita ao ingresso na carreira, mas se estende ao longo de todo o exercício da função. Os tabeliães devem buscar constantemente a atualização de seus conhecimentos por meio de cursos, seminários e congressos. A participação em programas de educação continuada é fundamental para acompanhar as mudanças legislativas e jurisprudenciais, bem como para estar em conformidade com as novas demandas sociais e tecnológicas que impactam a atividade notarial.

Um dos desafios atuais é a adaptação dos Tabeliães às novas tecnologias e às demandas de digitalização dos serviços. A preparação profissional também envolve a habilidade de lidar com atos digitais, como a lavratura de escrituras eletrônicas e o uso de assinaturas digitais certificadas. A modernização da prática notarial requer um entendimento técnico e uma capacitação adequada para garantir que os atos eletrônicos mantenham a segurança e validade dos atos tradicionais.

#### b. Princípio da diligência e responsabilidade

O notário deve sempre informar e aconselhar as partes do negócio de forma responsável, diligenciando dentro da legalidade e construindo uma maneira adequada de solução para evitar litígio, demonstrando a consequência dos atos pretendidos.

O princípio da responsabilidade impõe que os Tabeliães respondam por danos causados a terceiros em razão de atos praticados com culpa ou dolo. Isso inclui tanto a responsabilidade civil, pela reparação de prejuízos, quanto a responsabilidade administrativa, que pode resultar em sanções disciplinares.

A responsabilidade civil do Tabelião está pautada no artigo 22 da Lei n. 8.935/1994, que prevê que o tabelião responde por erros e omissões na prática dos atos de sua competência. No entanto, essa responsabilidade é objetiva, ou seja, independe da comprovação de culpa, e o tabelião pode ser chamado a reparar os danos causados independentemente de dolo ou

negligência, cabendo a ele, posteriormente, exercer o direito de regresso contra eventuais funcionários responsáveis pelo erro.

c. Princípio da eficácia

A eficácia dos atos jurídicos informada no art. 1º, da lei n. 8.935/1994, baseia o princípio de mesmo nome, para transmitir a ideia de que todo ato feito e realizado no cartório irá produzir seus efeitos ali requeridos, pretendido pelas partes, como o registro de uma escritura pública. Tanto é que o Código Civil, em seu art. 215, formaliza que a escritura pública tem fé pública, capaz de produzir prova plena dos atos ali informados.

O princípio da eficácia implica que os atos notariais devem ser aptos a produzir todos os efeitos legais que deles se espera, ou seja, devem ter a capacidade de gerar direitos e obrigações com segurança jurídica. No contexto notarial, a eficácia é alcançada quando o ato é formalizado de acordo com as normas legais aplicáveis e reflete com exatidão a vontade das partes, garantindo sua validade e execução perante terceiros e o ordenamento jurídico.

A importância desse princípio reside na função primordial dos Tabeliães de conferir segurança e autenticidade aos atos jurídicos. Um ato notarial que atenda ao princípio da eficácia protege as partes envolvidas e previne litígios futuros, cumprindo a função de pacificação social inerente à atividade notarial.

d. Princípio da autoria e responsabilidade

Referido princípio baseia o ato redacional da escritura pública realizado no Tabelionato, mesmo que seja feito e assinado pelo escrevente autorizado, deverá ter a aprovação do Tabelião, o qual será o seu autor responsável, bem como irá assumir as consequências de suas falhas, seja na responsabilidade civil ou criminal.

Para que um ato notarial seja eficaz, é necessário que ele atenda a uma série de requisitos, que podem ser divididos em formais e substanciais:

Requisitos formais: Incluem a correta identificação das partes, a verificação da capacidade civil, a conferência dos documentos e a assinatura das partes e do tabelião. A obediência a esses requisitos é indispensável para a validade do ato.

Requisitos substanciais: Envolvem a conformidade com as leis e princípios aplicáveis ao conteúdo do ato, garantindo que ele não contenha cláusulas que possam gerar nulidades ou que sejam contrárias à ordem pública.

e. Princípio da moralidade

A atuação notarial deve buscar base na lei, na ética e nos fundamentos morais, demonstrando a boa-fé na conduta de seus atos. Nesta moralidade inclui também o respeito a intimidade, seja ela de informação física, de imagem, bem como de dados fornecidos, conforme a região e o cidadão (Rodrigues, 2013). Respeito esse (moralidade) de análise subjetiva conforme as circunstâncias da ocasião.

O princípio da moralidade, no contexto da atividade do Tabelião, refere-se à obrigação de agir com honestidade, transparência, imparcialidade e respeito aos valores éticos que norteiam a prática jurídica e notarial. Esse princípio ultrapassa a mera conformidade com a letra da lei e exige do Tabelião uma atuação que observe os bons costumes e os valores sociais aceitos, promovendo a justiça e a confiança pública.

A relevância desse princípio está no fato de que os atos notariais têm fé pública, ou seja, são considerados verdadeiros e autênticos até prova em contrário. Dessa forma, a moralidade é indispensável para que os cidadãos confiem nos serviços prestados e para que os atos lavrados sejam vistos como justos e imparciais.

Embora o princípio da moralidade esteja amplamente reconhecido no direito administrativo, ele também é aplicável à atividade notarial e registral, conforme os preceitos da Lei n. 8.935/1994 (Lei dos Cartórios). Essa lei estabelece as obrigações dos notários e registradores de agir com probidade e decoro, reforçando a importância de uma atuação moralmente correta.

Além disso, o princípio da moralidade é um dos princípios fundamentais previstos na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 37, que rege a administração pública direta e indireta em todos os seus níveis. Embora os Tabeliões não sejam servidores públicos, sua atividade é considerada uma função pública delegada, o que os submete aos mesmos princípios que regem a administração pública, incluindo a moralidade.

f. Princípio do controle de legalidade

Cabe ao notário analisar todos os atos relacionados ao caso concreto, para intervir de modo legal ao ato, ou ao negócio jurídico, para a sua melhor execução ou, caso não permita a norma, a sua inexecução, negando a rogação, ou seja, deixando de praticar o ato pretendido por sua impossibilidade.

Um dos principais desafios do controle de legalidade é a constante atualização e adaptação às mudanças na legislação e na jurisprudência. O Tabelião deve estar em contínuo processo de aprendizagem para assegurar que seus atos estejam sempre em conformidade com as normas mais recentes.

A responsabilidade decorrente do controle de legalidade inclui tanto a responsabilidade civil quanto a administrativa. Se um ato lavrado pelo tabelião for considerado ilegal, ele pode responder pelos danos causados às partes envolvidas, conforme previsto na Lei n. 8.935/1994. Em casos de descumprimento grave ou reiterado, o tabelião pode enfrentar sanções disciplinares, que incluem advertências, multas, suspensão ou, em situações extremas, perda da delegação.

g. Princípio da autonomia notarial

A autonomia notarial é a possibilidade do Tabelião agir conforme as possibilidades legais, sem ser obrigado a seguir uma hierarquia, obedecendo aos princípios basilares, com o dever sempre de melhor assessoramento às partes. Assim, possibilita ao Tabelião executar ou deixar de executar o serviço, agindo sempre de forma autônoma e com liberdade de atuação com as partes.

A Lei n. 8.935/1994, conhecida como Lei dos Cartórios, que regulamenta a atividade notarial e de registro no Brasil, reconhece implicitamente a autonomia notarial ao atribuir ao tabelião a responsabilidade de formalizar juridicamente a vontade das partes e dar forma legal aos atos e negócios jurídicos (art. 6º). Essa lei confere ao tabelião a prerrogativa de avaliar a legalidade dos atos que lavra e de se recusar a praticar atos que estejam em desacordo com a legislação ou que possam resultar em fraude ou lesão a terceiros.

h. Princípio da prevenção de litígios ou acautelamento

Este princípio busca resolver conflitos e evitar litígios judiciais, de forma a sempre agir o Tabelião para solucionar as lides, agindo de forma cautelosa nos casos a ele apresentado.

É a necessidade atual de sempre ter uma rápida e boa solução aplicada ao caso concreto, de preferência, retirando a possibilidade de ter mais uma demanda no Poder Judiciário.

Tendo tratado de alguns princípios aplicados ao estudo, a isso se junta o controle da legalidade e da intervenção nos negócios jurídicos particulares (Loureiro, 2018), em que se analisa o princípio da legalidade e da aplicação da autenticidade, publicidade, eficácia e segurança dos atos jurídicos dos particulares.

i. Princípio da legalidade

Há um duplo aspecto da legalidade a tratar, como o cumprimento das normativas e suas solenidades, para poder formar o documento público com eficácia e respeitar a fé pública, como evidência ou credibilidade de seus atos (Neri, 1980).

Na aplicação deste princípio se encontra a qualificação notarial, justamente o momento em que se analisa os documentos do negócio jurídico e se fará o assessoramento das partes, para poder aconselhar e mostrar as possibilidades e consequências dos atos, dentre os possíveis, legalmente. Aqui se encontra também o momento da deontologia notarial, para fazer uma junção da valores, avaliação, possibilidade, conhecimentos técnicos jurídicos, até chegar ao deslinde da questão pretendida pelas partes.

Desta forma chega-se a intervenção nos negócios jurídicos particulares, pois cabe ao Tabelião analisar as possibilidades e intervir para poder tornar válido, jurídico, registrável o negócio realizado pelas partes, conforme a norma.

Necessário uma rápida dilação a respeito da deontologia notarial (Kumpel, 2017) em que se baseia no conjunto de regras definidas na lei base dos cartórios (lei n. 8.935/1994), para bem exercer a função tabelioa, conforme a ética normativa, com obediência aos direitos e deveres delimitados, conforme as funções notarial de independência, imparcialidade, confidencialidade, responsabilidade e excelência, o qual se entende como competência técnica, moral, dever de assistência e de conselho (Deckers, 2005).



Chama-se atenção, neste momento, a respeito da prudência notarial do Tabelião, a respeito da sua experiência e conhecimento jurídico no deslindo da questão apresentada e as consequências dos atos praticados e a serem praticados.

Todos esses princípios e forma de atuação, baseados na norma, de forma prudente, devem acautelar a atuação notarial para o problema inicialmente proposto, analisado a seguir.

### III. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Em estudo sobre o tema mandato, da origem de dar as mãos, ou seja, de mãos dada, trata-se o contrato de mandato em que um cidadão representa o outro no negócio, em algum ato, confiando a este segundo na relação para que um terceiro cumpra algo em nome do mandante (Pontes de Miranda, 2012).

O Código Civil de 2002, regulamenta o tema nos arts 653 a 691, em que se verifica que a procuração é o instrumento do mandato, o qual se opera quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses (art. 653, CC).

O procurador, também conhecido como mandatário, irá representar o mandante por meio dos poderes a ele concedido (arts. 115 a 120, do CC/02) com as anuências clara nos poderes da procuração. Porém a procuração em si é apenas um instrumento jurídico unilateral em que o uma pessoa física, jurídica ou mesmo sem personalidade outorga a outrem os poderes de representação.

No art 117, do CC, há o tratamento de vedação de o procurador fazer contrato consigo mesmo, salvo se houver a permissão mandatária ou legal, ou seja, é possível o contrato consigo mesmo.

A procuração em causa própria tem exatamente essa função, porém com o detalhe definido no art. 685, do CC, onde a cláusula “em causa própria” não permite revogação, nem extinção pelo óbito do mandante, aplicando realmente a cláusula de irrevogável e irretroatável, bem como torna dispensável prestar contas, podendo neste caso transferir o bem para si, desde que faça o procedimento adequado como pagar os impostos e a devida escritura se o bem for de valor maior de trinta salários-mínimos (art. 108, CC/02).

No caso em análise, o adquirente fez a compra de um imóvel, por contrato particular, quitou, recebendo uma procuração em causa própria, mas não a efetivou, sem escriturar e veio

a óbito. Assim, a procuração tem validade para transferir o bem, mas o procurador já faleceu. O passo seguinte é o inventário da posse.

Vejamos o instituto e suas possibilidades para o caso em análise.

#### IV. INVENTÁRIO DE POSSE E A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

O inventário é o procedimento feito após a abertura da sucessão, em que a herança se transmite aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784, CC/02), desta forma, o inventário é o ato de levantamento de dados ativo e passivo, de bens e dívidas, deixado pelo falecido, logo, a análise contábil (Seidler, 2019) do espólio para verificar que bens serão transmitidos e para quem.

Não iremos tratar de aceitação da herança, renúncia, da possibilidade judicial ou extrajudicial, com ou sem litígio e, sim, tão somente o ato de inventariar o bem de posse e como regularizar referido imóvel.

Problemas como o citado ocorre muito em caso do compromissário comprador, bem como com o compromissário vendedor, em que paga as parcelas, quitado o contrato em vida, mas não foi efetivada a compra, restando o direito aquisitivo para a herança. Com os direitos aquisitivos confirmados, tem-se o costume de promover o inventário do respectivo direito a aquisição do bem, por meio do contrato de promessa de compra e venda quitada, ou mesmo não quitado, para partilhar respectivo direito e, depois efetivar a escritura de compra do bem, já em nome dos herdeiros partilhados (Penteado, 2020).

Ocorre que esse formato pode vir a criar um problema futuro aos adquirentes, pois na prestação de informação de aquisição para a DOI (declaração de operações imobiliárias) os herdeiros serão os adquirentes, mas eles nada pagaram, e vai constar essa informação em uma escritura de compra e venda, bem como no cadastro de lançamento do ITBI, mesmo que os adquirente faça a declaração de IR como herdeiros, o governo irá receber a informação de aquisição em uma escritura de compra e venda e não de partilha da herança. Podendo vir a ter que se explicar no futuro, simplesmente pela forma do procedimento.

Diante de tais problemas surgiu uma segunda opção de regularização. Vejamos.

A resolução 35 de 2007, do CNJ, regulamentando a lei n. 11.441/2007 autorizadora do inventário extrajudicial ao alterar o art. 982, do CPC, delimita a necessidade de nomear o

inventariante (art. 11 da resol 35/07) com a finalidade de representar o espólio ativa e passivamente para cumprir as obrigações pendentes e poder levantar informações sobre bens, ativos e dívidas deixadas pelo falecido.

Diante dos problemas constantes de bens em posse no inventário já foi dada algumas decisões judiciais em que se autoriza a regularização no lugar do falecido, em que o inventariante representa o espólio, conforme o trecho a seguir

*“TJ-PR - Apelação Cível: AC 1967200 PR Apelação Cível - 0196720-0  
Jurisprudência Acórdão publicado em 12/09/20031. Ocorrendo o falecimento do promitente comprador e quitado o preço do imóvel, o direito de pleitear pela escritura definitiva de compra e venda do imóvel compromissado passa a viúva meeira que age na qualidade de administradora provisória do espólio. Em havendo recusa na outorga de tal escritura, tem ela legitimidade para propor a correspondente ação de adjudicação compulsória. 2. Totalmente possível que a escritura definitiva seja feita em nome do "de cujus", não havendo julgamento "ultra ou extra petita", uma vez que a adjudicação deve ser feita ao comprador, na forma da cessão, para que, posteriormente, se efetue o inventário, evitando, assim, a ocorrência de prejuízos a eventuais herdeiros.”*

Vários foram as decisões neste sentido que levaram ao enunciado a seguir.

A Justiça Federal, por meio do Conselho da Justiça Federal e Centro de Estudos Judiciários, promoveu a I Jornada de Direito Notarial e Registral, a qual teve vários enunciados aprovados, dentre eles o de número 48, a seguir:

*“ENUNCIADO 48 – O inventariante nomeado pelos interessados poderá, desde que autorizado expressamente na escritura de nomeação, formalizar obrigações pendentes do falecido, a exemplo das escrituras de rerratificação, estremação e, especialmente, transmissão e aquisição de bens móveis e imóveis contratados e quitados em vida, mediante prova ao Tabelião.”*

Referido enunciado é justamente a solução prática para o problema em análise, pois cabe ao inventariante resolver, assinar a escritura de compra e venda, usando a procuração pública com a cláusula em causa própria, para colocar o imóvel em nome do falecido, neste ato representado pelo inventariante como administrador do espólio.

Enquanto se processa o inventário, levanta informações fiscais, certidões, bens, dívidas, também se processa a regularização do imóvel, para após o pagamento do ITCMD, se proceda a partilha do bem, já como propriedade.

Para que essa regularização ocorra há necessidade de que a nomeação do inventariante tenha os poderes expressos para tal feito, como determina o enunciado transcrito acima, com a especificação dos poderes, pois a nomeação de inventariante tem similaridade de uma procuração, pois cabe ao inventariante representar os interesses dos herdeiros e do espólio, sem personalidade jurídica, mas com ativos e passivos, devendo prestar contas ao final.

Enquanto se regulariza o inventário, deve-se corrigir também a questão da união estável.

## V. DA UNIÃO ESTÁVEL PÓS-MORTE

A união estável é reconhecida pelo ordenamento jurídico brasileiro como uma entidade familiar constituída pela convivência pública, contínua e duradoura, estabelecida com o objetivo de constituição de família, conforme o artigo 1.723 do Código Civil. O reconhecimento da união estável post mortem ocorre quando, após a morte de um dos companheiros, o sobrevivente ou outros interessados buscam formalizar essa união para que ela produza efeitos jurídicos, como o direito à herança e à partilha de bens.

Esse reconhecimento pode ser feito judicialmente ou por meio de procedimento extrajudicial, no cartório, dependendo das circunstâncias e da aceitação dos demais interessados, como os herdeiros.

No problema exposto alhures há ainda uma relação de união estável não formalizada, com filhos, incluindo um menor de idade de 14 anos de vida.

Caso não regularize a situação a companheira não poderá ser meeira dos bens adquiridos na constância da relação, nem mesmo herdeira dos bens particulares (art. 1.829, I, CC/02) deixado pelo *de cujus*.

A resolução 35, alterado pelo provimento 149 de 2023, ambos do CNJ, possibilita no art. 18 o reconhecimento da convivência entre o convivente sobrevivente e o falecido pelos sucessores, ou seja, tendo filhos herdeiros estes podem reconhecer a união estável dos pais, mesmo um deles já sendo falecido, fazendo com que o sobrevivente venha a ser herdeiro ou meeiro dos bens do espólio.

Mesmo que haja herdeiros incapazes, como um filho de 14 anos, a resolução 35/07, no seu art. 19, permite o reconhecimento de convivência por escritura pública, para permitir a meação, desde que cumpra os requisitos de pagamento do quinhão hereditário ou de meação em parte ideal em cada um dos bens inventariados e haja manifestação favorável do Ministério Público.

## VI. DO INVENTÁRIO COM INCAPAZ

A mudança mais recente no tema dos inventários ocorreu em 26/08/2024 com a publicação da Resolução 571, alterando a resolução 35/07, incluindo o art. 12-A, com permissivo de inventário com incapaz ou menor de idade, desde que haja respeito a partilha em parte ideal em cada um dos bens inventariados, bem como ocorra parecer favorável do Ministério Público.

Ocorre que se pode ser feito inventário simples, sem que haja cessão de cotas da herança, pois há vedação expressa no art. 12-A, parágrafo primeiro, da referida resolução.

Outro detalhe é de haver nascituro, ou seja, deverá aguardar o nascimento com vida com a indicação da parentalidade ou, caso sem vida com a respectiva comprovação.

Para que seja apreciado pelo Ministério Público, deverá o Tabelião enviar o expediente, surgindo aqui uma dúvida de serviço, pois isso ocorrerá antes ou depois do pagamento dos impostos de ITCMD? Ou se antes, ainda como minuta? Ou já se envia como escritura pública lavrada e assinada?

Detalhes de prática diária ainda em análise, mas vamos opinar neste momento, pois o pagamento do trabalho do Tabelião só ocorre com a lavratura, mesmo que pague antes, só se efetiva quando do uso do selo de escritura pública no ato, momento em que deve ser dado o recibo.

Diante disso o melhor pensamento é que só será enviado ao MP para análise quando do fechamento do serviço no Tabelionato, mas e se o parecer não for favorável, caberia ajustes? O parágrafo quarto responde que não caberia ajustes e sim, tão somente, envio do procedimento ao Juízo competente para análise.

Então, pensa-se que o melhor a ser feito é partilha de todos os bens em partes ideais, conforme a norma, entre meeiro e herdeiros, com o imposto de ITCMD pago, lavrar a escritura

de inventário e partilha, colher assinaturas, enviar ao Ministério Público para análise e, caso o parecer não seja favorável mandar ao Juiz para análise e, caso seja favorável, entregar o traslado com cópia do parecer aos envolvidos.

## **VII. A REGULARIZAÇÃO DA POSSE E A USUCAPIÃO**

Quando não se consegue efetivar a escritura pública, como no problema apresentado, seja por falha na procuração, como não constar os dados correto do imóvel, ou mesmo sem matrícula aberta e, sem documentação para abrir matrícula, chega-se a última possibilidade de solução, a usucapião.

O Provimento 65 de 2017, do CNJ, trata exatamente das diretrizes do procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, revogado e incluído no vigente Provimento 149, de 2023, do CNJ, no livro III, título único, capítulo I, art. 398 e seguintes.

Para que se processe a usucapião deve ser provar o óbice, de forma justificada, para que não se consiga a correta escrituração do bem imóvel, conforme art. 13, parágrafo 2º, do Provimento 65/17, atualmente no art. 410, parágrafo 2º, do Provimento 149/23, do CNJ.

Neste mesmo art. 410, no parágrafo 1º, inciso VI, encontra-se como exemplo de título ou instrumento aceito para processar o pedido da usucapião, a procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando imóvel. Assim, tem-se claramente um justo título, o qual poderá fazer com que o tempo de posse de cinco anos seja capaz de efetivar a usucapião.

Enfatiza-se que este procedimento tem um tempo longo de processamento e de documentação, apesar de não precisar recolher ITBI, por ser espécie de aquisição originária.

O pedido se inicia com uma petição ao Tabelionato de Notas, apresentando os documentos aquisitivos, bem como o memorial descritivo com ART de um engenheiro, arquiteto ou agrimensor, salvo se for apartamento regularizado.

Com essa documentação o Tabelião está apto a fazer a ata notarial para fins de usucapião, em que irá atestar o tempo de posse, com base nos documentos e provas colhidas (Kumpel, 2016). Para só então ser enviado ao Registro de imóveis, com uma segunda petição, anexando a ata concluída.

Assim, se o imóvel não possui matrícula e não tem como abrir matrícula por falta de documentação, deverá ser processado a usucapião para poder abrir matrícula, já que será o óbice, para então poder registrar em nome do adquirente/posseiro/usucapiente, já falecido, realizado por meio do espólio, representando pelo inventariante, para depois poder registrar a partilha aos herdeiros, em parte ideal, respeitando o art 12-A, da Resol 35/2007, devido um dos herdeiros ser incapaz.

## VIII. CONCLUSÃO

É possível concluir que a atuação do inventariante, ao formalizar a aquisição de bens em nome do espólio, representa uma alternativa prática e juridicamente sólida para resolver situações complexas como a do promissário adquirente falecido sem a devida escritura. Essa solução é não apenas viável, mas muitas vezes necessária para garantir que os direitos do falecido sejam resguardados e que o procedimento de inventário prossiga sem entraves, respeitando tanto os princípios da legalidade quanto da eficiência na prática notarial.

A aplicação cuidadosa dos princípios notariais mencionados, como a autonomia e o controle de legalidade, assegura que a formalização do ato seja feita com rigor e conformidade às normas vigentes. Isso evita problemas futuros e assegura que o inventário e a consequente partilha dos bens sejam feitos de forma justa e célere. A nomeação do inventariante com poderes expressos para agir em nome do espólio é um ponto central que possibilita a conclusão desse processo, promovendo a regularização da posse de forma definitiva.

Além disso, o papel do tabelião como garantidor da segurança jurídica é fundamental nesse contexto, especialmente ao atuar de maneira imparcial e orientar todas as partes envolvidas sobre as implicações e requisitos legais. A análise detalhada dos documentos e a atenção aos detalhes legais proporcionam uma base sólida para que o ato se sustente perante qualquer questionamento, oferecendo tranquilidade e confiança para os herdeiros e demais interessados.

O reconhecimento da união estável post mortem também deve ser abordado com a devida atenção, pois garante que o companheiro sobrevivente tenha seus direitos de meação e herança respeitados, alinhando-se com as disposições do Código Civil e as normativas do Conselho Nacional de Justiça. A atuação conjunta do inventariante e do tabelião, nesse aspecto,

é indispensável para a proteção dos direitos de todas as partes e para a legitimidade dos atos praticados.

A análise individual de cada caso, com a devida diligência e assessoria técnica, permite que soluções como a usucapião sejam consideradas em situações excepcionais, consolidando o papel do tabelião na promoção da justiça e na pacificação social. O inventariante, ao representar o espólio e conduzir a regularização dos bens, não apenas cumpre uma função administrativa, mas se torna um agente de continuidade dos direitos e da vontade do falecido, contribuindo para a resolução eficaz e justa dos inventários.

É um tema ainda em discussão nos Tabelionatos e entre os advogados da área, sempre levando conta os custos e o tempo de execução, com discussões de ser o melhor realizado no sistema Judicial ou no Extrajudicial.

Pelo tempo de execução a solução extrajudicial sempre se torna melhor, mas ainda precisa verificar os custos totais e tributários.

O problema exposto do promissário adquirente falecido, com a obrigação quitada e com união estável não formalizada, com um dos herdeiros com 14 anos de idade, verificou-se que a melhor solução pode ser a nomeação de inventariante para efetivar a compra em nome do falecido, por meio do espólio representado pelo inventariante, para depois efetivar o registro da partilha aos herdeiros.

Foi visto também a possibilidade da usucapião, usando o justo título se houve algum óbice para a escrituração da aquisição.

No final, a análise de cada documento, sua situação específica irá determinar qual a solução aplicada, conforme o estudo acima.

## **REFERÊNCIAS**

Chaves, Carlos Fernando Brasil. Tabelionato de Notas e o Notario Perfeito - 7 Ed – São Paulo : Saraiva. 2013.

Loureiro, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática – 9ª ed. rev., atual e ampl – Salvador : Editora Juspodivm, 2018.



E. Deckers, La profession notariale, sa déontologie et ses structure. Coimbra, Almedina, 2005, pp. 61-128.

Kumpel, Vitor Frederico et. al. Tratado Notarial e Registral vol. III. 1ª ed. São Paulo : YK Editora, 2017.

Neri, I. Argentino. Tratado teórico y práctico de derecho notarial: instrumentos. Buenos Aires: Depalma, 1980. V. 2, p. 446.

Rodrigues, Felipe Leonardo. Ferreira, Paulo Roberto Gaiger. Tabelionato de notas. São Paulo: Saraiva, 2013 (Coleção cartórios/ coordenador Christiano Cassettari).

Pontes de Miranda, F. C.. Tratado de direito privado, vol. XLIII, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2012.

Seidler, Jucélia Fátima. Tabelionato de Notas. Coordenação: Izaias Gomes Ferro Júnior, Márcia Rosália Schwarzer – Salvador: Editora JusPodivm, 2019, pg. 301 a 331.

Consultado em 01/11/2024

[https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/Direito%20Notarial%20e%20Registral/?\\_authenticator=aadb1f118b9d3fa58d21fdfa2848108562d09b14%20.%20Acesso%20em%2014/12/2022](https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/Direito%20Notarial%20e%20Registral/?_authenticator=aadb1f118b9d3fa58d21fdfa2848108562d09b14%20.%20Acesso%20em%2014/12/2022)

Consultado em 01/11/2024

<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/1178915/Ac%C3%B3rd%C3%A3o->

Penteadó, Fernanda Minura de Camargo, Obrigação de Fazer na Escritura de Inventário. O Direito Notarial e Registral em Artigos Vol IV / Del Guercio Neto, Arthur et al. 1ª ed. – São Paulo: YK Editora, 2020, pg. 93 a 108.

Kumpel, Vitor Frederico. Usucapião Extrajudicial. O Direito Notarial e Registral em Artigos 1ª ed. São Paulo : YK Editora, 2016, pg. 477 – 507.