

VENDA DE **IMÓVEIS** EM PROCESSO DE INVENTÁRIO

COMO GARANTIR UMA COMERCIALIZAÇÃO LIVRE DE PROBLEMAS



INTRODUÇÃO

Bem-vindo ao e-book *Venda de Imóveis em Processo de Inventário*, uma iniciativa de capacitação do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis).

A venda de imóveis em processo de inventário é uma situação comum, seja para cobrir custos do inventário, evitar a deterioração do bem ou aproveitar uma boa proposta de compra.

Existem duas alternativas juridicamente seguras para essa venda antes da conclusão do inventário: alvará judicial e cessão de direitos hereditários.

Neste e-book você vai conhecer essas duas opções, entendendo como funcionam, quais cuidados tomar e os riscos envolvidos em cada uma. Vamos entender o processo de inventário, a natureza dos bens da herança e a transferência da propriedade aos herdeiros.

Com essas informações, você poderá avaliar a melhor forma de viabilizar a venda do imóvel herdado antes da conclusão do inventário.

Uma boa leitura!

Conselho Federal dos Corretores de Imóveis – COFECI



**SIGA-NOS NO
YOUTUBE**

@tvcofecicapacitacao1820



**SISTEMA
COFECI-CRECI**

ÍNDICE

1. INVENTÁRIO

- O que é inventário e para que serve
- Diferença entre inventário judicial e extrajudicial
- Quando o inventário é obrigatório
- Importância de advogado no inventário
- Herdeiros: legítimos, necessários, testamentários e colaterais
- Indivisibilidade da herança antes da partilha

2. VENDA VIA ALVARÁ JUDICIAL

- O que é o alvará judicial
- Previsão legal para venda de bens em inventário
- Procedimento e documentos necessários
- Vantagens e segurança para o comprador

3. VENDA VIA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS

- O que é a cessão de direitos hereditários
- Requisitos e procedimentos
- Tributação na cessão de direitos
- Riscos para o comprador
- Controvérsia sobre cessão de bem específico

4. ESCOLHA DO MELHOR CAMINHO

- Análise comparativa entre as duas opções
- Orientações para minimizar riscos na cessão de direitos



INVENTÁRIO

O inventário é um procedimento necessário após a morte de uma pessoa para transferir legalmente os bens aos herdeiros. Ele cataloga todos os bens, direitos, dívidas e herdeiros, paga as dívidas e faz a partilha do patrimônio líquido entre os herdeiros.

Existem dois tipos de inventário:

Judicial: mais demorado, ocorre perante um juiz. É obrigatório quando há herdeiros incapazes ou divergência entre herdeiros.

Extrajudicial: Mais rápido, pode ser feito diretamente em cartório. Permitido quando não há incapazes e todos os herdeiros estão de acordo.

Mesmo com apenas 1 herdeiro, o inventário é necessário para transferência formal dos bens. O inventário sempre precisa de advogado, seja judicial ou extrajudicial.

Herdeiros

- Legítimos: determinados por lei (cônjuge, descendentes, ascendentes, colaterais)
- Necessários: tem direito a parte legítima (50%): descendentes, ascendentes e cônjuge
- Testamentários: indicados em testamento
- Colaterais: irmãos, tios, sobrinhos, primos

A herança é indivisível até a partilha. Os herdeiros têm direito a uma parte, mas não a bens específicos.



**SIGA-NOS NO
YOUTUBE**

@tvcofecicapacitacao1820



**SISTEMA
COFECI-CRECI**

VENDA VIA ALVARÁ JUDICIAL

O alvará judicial é uma autorização dada pelo juiz para realizar um ato legal, como a venda de bem em inventário.

O art. 619 do CPC permite a venda de bens do espólio com autorização judicial.

O pedido é feito pelo inventariante, apresentando o preço mínimo, dívidas, anuência dos herdeiros e justificativa.

O alvará autoriza o inventariante a fazer a escritura e registro da venda.

É mais seguro para o comprador, com análise da situação atual do inventário.



SIGA-NOS NO
YOUTUBE

@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI

VENDA VIA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS

É a venda dos direitos que o herdeiro tem sobre a herança antes da partilha. Deve ser feita por escritura pública, conforme o art. 1.793 do CC.

O comprador assume o lugar do herdeiro, com direito de receber a parte da herança. Após o inventário, regulariza a propriedade dos bens.

Há controvérsia sobre a cessão de bem específico antes da partilha. O risco para o comprador é maior neste caso.

O comprador paga ITBI sobre a cessão e ITCMD/ITCD sobre a transmissão ao herdeiro. Deve habilitar-se no inventário.



**SIGA-NOS NO
YOUTUBE**

@tvcofecicapacitacao1820



**SISTEMA
COFECI-CRECI**

ESCOLHA DO MELHOR CAMINHO

A venda via alvará judicial é mais segura, com análise da situação atual. Já a cessão de direitos hereditários tem mais riscos, por ainda depender da finalização do inventário.

O ideal é que todas as dívidas e herdeiros sejam verificados antes da cessão de direitos. O comprador deve se habilitar no inventário para garantir a transferência dos bens.

Ambas as opções são juridicamente válidas, cabendo avaliar os riscos, custos e agilidade necessária para escolher o melhor caminho em cada caso.



**SIGA-NOS NO
YOUTUBE**

@tvcofecicapacitacao1820



COFECI-CRECI