REVISTA TÓPICOS
ISSN 2965-6672 | Qualis A2

A REALIDADE DOS INVENTÁRIOS E DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL: A IRREGULARIDADE REGISTRAL DO ACERVO HEREDITÁRIO E SEUS REFLEXOS NA PARTILHA

THE REALITY OF PROBATE INVENTORIES AND REAL ESTATE REGULARIZATION IN BRAZIL: REGISTRY IRREGULARITY OF THE ESTATE AND ITS EFFECTS ON PARTITION

Ciências Sociais Aplicadas • 14/11/2026

REGISTRO DOI: 10.70773/revistatopicos/794387192

Yasmin Rodrigues de Almeida[1]

Gabriela Calixto[2]

RESUMO

Este artigo analisa a relação entre a irregularidade registral dos imóveis que integram o acervo hereditário e a efetividade da partilha no Brasil, onde muitos inventários contêm imóveis sem registro em nome do falecido, com construções não averbadas ou com descrição divergente da realidade física. Investiga-se em que medida essa irregularidade compromete a partilha e quais instrumentos jurídicos permitem superá-la. Trata-se de pesquisa qualitativa, bibliográfica, documental, legislativa e jurisprudencial, com análise da legislação civil, processual e registral, de atos do Conselho Nacional de Justiça e de decisões do Superior Tribunal de Justiça e de Tribunais de Justiça. Verificou-se que o Superior Tribunal de Justiça ora admite condicionar o inventário à averbação de construções, ora autoriza a partilha de direitos possessórios sobre imóveis não regularizados. Sustenta-se que essas orientações são conciliáveis quando se distingue a transmissão hereditária, regida pela *saisine*, do ingresso do título no registro, regido pelos princípios da continuidade e da especialidade: a regularização prévia é exigível quando a irregularidade é sanável pelo espólio em prazo razoável e afeta a exata identificação do bem, mas não deve ser imposta quando depender de procedimento autônomo que extrapola o objeto do inventário. Propõem-se quatro critérios: natureza da irregularidade, possibilidade de saneamento pelo espólio, existência de herdeiros incapazes e utilidade prática da partilha. Conclui-se que a articulação entre juízo sucessório, tabelionatos e registros de imóveis, aliada a instrumentos como averbação, retificação, adjudicação compulsória, usucapião, regularização fundiária urbana e sobrepartilha, é essencial para que a partilha produza segurança jurídica efetiva.

Palavras-chave: Inventário; Regularização imobiliária; Registro de imóveis; Partilha; Direitos possessórios.

ABSTRACT

This article analyzes the relationship between the registry irregularity of real estate included in a decedent's estate and the effectiveness of partition in Brazil, where many estates include properties not registered in the decedent's name, with unrecorded constructions or inaccurate descriptions. It investigates how such irregularity compromises partition and which legal instruments can overcome it. This qualitative study relies on bibliographic, documentary, legislative and case law research, including acts of the National Council of Justice and decisions of the Superior Court of Justice and State Courts. The Superior Court of Justice sometimes allows probate to be conditioned on the recording of constructions and sometimes authorizes the partition of possessory rights over unregularized properties. These positions can be reconciled by distinguishing hereditary transmission, governed by the *saisine* principle, from the entry of the title into the land registry, governed by the principles of continuity and specialty: prior regularization may be required when the estate can remedy the irregularity within a reasonable time and it affects the precise identification of the property, but should not be imposed when it depends on an autonomous procedure beyond the scope of probate. Four criteria are proposed: the nature of the irregularity, the possibility of remedy by the estate, the presence of incapacitated heirs and the practical usefulness of the partition. Coordination among probate courts, notaries and land registries, with instruments such as recording, rectification, compulsory adjudication, adverse possession, urban land regularization and supplementary partition, is essential for partition to produce effective legal certainty.

Keywords: Probate inventory; Real estate regularization; Land registry; Partition; Possessory rights.

1. INTRODUÇÃO

A morte de uma pessoa natural desencadeia, de imediato, a transmissão de seu patrimônio aos herdeiros. O art. 1.784 do Código Civil consagra o princípio da *saisine*, segundo o qual, aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários (Brasil, 2002). Essa transmissão automática, contudo, não dispensa o inventário e a partilha, que são os mecanismos destinados a apurar o acervo, pagar as dívidas, recolher os tributos e individualizar o quinhão de cada sucessor (Teixeira; Rinaldi, 2021, p. 153, 166; Tartuce, 2023). No caso dos bens imóveis, a partilha só alcança plena eficácia perante terceiros quando o respectivo título ingressa no Registro de Imóveis (Oliveira; Araújo, 2023; Loureiro, 2021), de modo que o sucesso do inventário depende, em larga medida, da situação registral dos bens que o integram.

É justamente nesse ponto que se manifesta um dos problemas mais recorrentes da prática sucessória brasileira: a informalidade imobiliária. Não há levantamento oficial recente e abrangente sobre a situação registral dos imóveis no país, mas estimativas atribuídas ao então Ministério do Desenvolvimento Regional, divulgadas pela imprensa e reproduzidas pelo Colégio Notarial do Brasil, indicam que cerca de metade dos domicílios urbanos apresentaria algum tipo de irregularidade, sendo a ausência de escritura e de registro a mais frequente (Colégio Notarial do Brasil, 2019). O dado oficial mais próximo do problema é o do Censo Demográfico 2022, que identificou 12.348 favelas e comunidades urbanas, territórios caracterizados, entre outros fatores, pela insegurança jurídica da posse, nos quais viviam cerca de 16,4 milhões de pessoas, ou 8,1% da população; em Goiás, foram identificadas 152 dessas comunidades, com aproximadamente 94,5 mil moradores (Instituto Brasileiro de

Geografia e Estatística, 2024). Esses números não alcançam, contudo, a irregularidade dispersa nos bairros formais e nas áreas rurais. Não raro, o falecido adquiriu o imóvel por contrato particular jamais registrado, ergueu construções que nunca foram averbadas, ocupou por décadas área sem título ou deixou imóvel ainda registrado em nome de ascendentes cujo inventário nunca foi aberto. Quando esse patrimônio informal chega ao inventário, o conflito entre a realidade fática da posse e a realidade jurídica da matrícula torna-se inevitável.

Diante desse quadro, o presente artigo formula o seguinte problema de pesquisa: de que modo a irregularidade registral dos imóveis que compõem o acervo hereditário interfere na realização do inventário e na efetividade da partilha, e quais instrumentos jurídicos, judiciais e extrajudiciais permitem conciliar a sucessão com a regularização desses bens? A hipótese de trabalho é a de que a irregularidade não impede, por si só, a transmissão hereditária, mas compromete a eficácia registral da partilha, razão pela qual a solução adequada depende da identificação do tipo de irregularidade e do momento em que a regularização deve ocorrer. Como tese, sustenta-se que a regularização prévia é exigível quando a irregularidade é sanável pelo espólio em prazo razoável e afeta a exata identificação do bem, mas não deve ser imposta quando depender de procedimento autônomo que extrapola o objeto do inventário, hipótese em que a partilha deve recair sobre os direitos efetivamente existentes. Essa formulação permite conciliar as duas orientações aparentemente divergentes do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, o que constitui a principal contribuição do trabalho.

O objetivo geral consiste em analisar juridicamente a relação entre a regularização de imóveis e os procedimentos de inventário. Como

objetivos específicos, pretende-se: examinar a função da matrícula, da publicidade registral e da averbação na segurança das transmissões imobiliárias; identificar as principais espécies de irregularidade encontradas no acervo hereditário e seus efeitos sobre a avaliação, a tributação, a partilha e o registro do formal; analisar criticamente a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e de Tribunais de Justiça sobre a exigência de regularização prévia; verificar a viabilidade do inventário extrajudicial quando houver imóveis irregulares, à luz da Resolução n. 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça, com as alterações da Resolução n. 571/2024; e sistematizar os instrumentos de regularização que se articulam com o inventário, com atenção às particularidades do imóvel rural.

A relevância do tema é tanto prática quanto teórica. Do ponto de vista prático, a irregularidade imobiliária prolonga os inventários e encarece o procedimento, pois dificulta a avaliação, a precificação, a divisão e a eventual alienação dos bens (Brasil, 2018b). Além disso, desvaloriza o patrimônio e fragiliza a segurança jurídica dos ocupantes (Colégio Notarial do Brasil, 2019; Oliveira; Araújo, 2023) e frequentemente conduz os herdeiros a soluções informais, como a cessão de direitos por instrumento particular ou a partilha que salta sucessões intermediárias, práticas que a jurisprudência registral tem recusado por violar a continuidade do registro e lesar o erário (São Paulo, 2024). Do ponto de vista teórico, o tema exige o diálogo entre o Direito das Sucessões, o Direito Processual Civil e o Direito Registral, campos que costumam ser estudados de forma isolada, embora o resultado útil da partilha dependa da coordenação entre eles.

O artigo está estruturado da seguinte forma. Após a descrição dos procedimentos metodológicos (seção 2), a seção 3 examina os fundamentos do sistema registral; a seção 4 trata dos efeitos da irregularidade imobiliária sobre o inventário; a seção 5 analisa a jurisprudência acerca da exigência de regularização prévia; a seção 6 aborda o inventário extrajudicial; a seção 7 sistematiza os instrumentos de regularização, incluindo as particularidades do imóvel rural; e a seção 8 discute os obstáculos enfrentados pelos herdeiros e a articulação entre Poder Judiciário e serventias extrajudiciais. A seção 9 apresenta as considerações finais.

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, com investigação jurídica de natureza dogmática e crítica, cujo propósito não é mensurar fenômenos, mas interpretar normas, decisões e argumentos doutrinários e verificar sua coerência diante de um problema concreto. Quanto aos objetivos, a pesquisa é exploratória e descritiva, na medida em que sistematiza o tratamento normativo e jurisprudencial do tema, e também analítica, pois avalia criticamente as soluções encontradas.

Quanto aos procedimentos técnicos, foram empregadas quatro frentes complementares. A pesquisa bibliográfica abrangeu obras de doutrina civil, processual e registral e artigos científicos, priorizando publicações do período de 2016 a 2026. A pesquisa legislativa baseou-se nos textos compilados e atualizados disponibilizados pelo Portal da Legislação do Planalto. A pesquisa documental abrangeu atos normativos do Conselho Nacional de Justiça, em especial a Resolução n. 35/2007, com as alterações da Resolução n. 571/2024, e o Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial instituído pelo

Provimento n. 149/2023 (Conselho Nacional de Justiça, 2023a), além de normas estaduais de serviço extrajudicial. A pesquisa jurisprudencial adotou seleção intencional de decisões, e não levantamento exaustivo. Foram selecionados, nos portais oficiais dos tribunais e em repositórios especializados de entidades notariais e registrais, os acórdãos do Superior Tribunal de Justiça que enfrentaram diretamente a relação entre irregularidade imobiliária, inventário e registro da partilha e que vêm sendo invocados pela doutrina e pela jurisprudência posterior como paradigmas sobre o tema (Brasil, 2014; 2018a; 2018c; 2022a), complementados por decisões de tribunal estadual e do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo que ilustram sua aplicação concreta, proferidas entre 2014 e 2025 (Minas Gerais, 2025; São Paulo, 2024). O critério de escolha foi a pertinência direta com o problema investigado, e não a representatividade quantitativa.

A delimitação temporal das fontes doutrinárias e jurisprudenciais privilegiou o período de 2016 a 2026, a fim de refletir o tratamento do tema após a vigência do Código de Processo Civil de 2015 e das reformas registrais recentes. Diplomas anteriores a 2016, como o Código Civil de 2002 e a Lei de Registros Públicos de 1973, foram utilizados porque permanecem juridicamente vigentes, com a redação atualizada por leis posteriores, e constituem a base normativa indispensável do problema investigado. O método de abordagem é o dedutivo, partindo dos princípios e regras gerais do sistema registral e sucessório para a análise das situações concretas de irregularidade, complementado pelo cotejo dialético entre as orientações jurisprudenciais divergentes. Como limitação, registra-se que a pesquisa não realizou levantamento quantitativo de processos, razão pela qual suas conclusões são de ordem interpretativa e não estatística.

3. A REGULARIDADE REGISTRAL DO IMÓVEL: MATRÍCULA, PUBLICIDADE E PRINCÍPIOS ESTRUTURANTES

3.1. Matrícula, Publicidade Registral e Transmissão da Propriedade Imobiliária

O sistema imobiliário brasileiro adota o modelo do título e do modo: o negócio jurídico, por si só, gera apenas direitos obrigacionais, ao passo que a aquisição do direito real depende do registro. O art. 1.245 do Código Civil estabelece que a propriedade se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis e que, enquanto não registrado, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel (Brasil, 2002). Leonardo Brandelli destaca que o registro não é mera formalidade burocrática, mas instrumento de produção de eficácia material, pois é por meio dele que o direito real se torna oponível a todos e que terceiros podem confiar na informação constante do fólio real (Brandelli, 2016).

A Lei n. 6.015/1973, que permanece vigente e foi substancialmente atualizada pela Lei n. 14.382/2022, organizou o registro imobiliário em torno da matrícula, ficha individual na qual se concentram todos os atos relativos a um imóvel determinado (Brasil, 1973). A matrícula funciona como uma espécie de biografia jurídica do bem: nela constam sua descrição, seus titulares sucessivos, os ônus que o gravam e as alterações físicas e jurídicas que sofreu. A Lei n. 13.097/2015, também vigente, reforçou essa lógica ao consagrar, em seu art. 54, o princípio da concentração dos atos na matrícula, privilegiando a confiança do adquirente de boa-fé naquilo que o registro publica (Brasil, 2015a, art. 54). Para Luiz Guilherme Loureiro, a publicidade registral cumpre função de cognoscibilidade, permitindo que qualquer interessado conheça a situação jurídica do

imóvel, e função de oponibilidade, tornando os direitos inscritos eficazes contra terceiros (Loureiro, 2021).

No âmbito sucessório, essa estrutura produz uma particularidade relevante: ao contrário da transmissão entre vivos, a transmissão *causa mortis* ocorre independentemente do registro, por força da *saisine*. Os herdeiros tornam-se titulares da herança no exato momento do óbito, mas a herança é deferida como um todo unitário, regido pelas normas do condomínio até a partilha (Brasil, 2002, arts. 1.784 e 1.791). Flávio Tartuce observa que a *saisine* transmite a posse e a propriedade da herança, mas não individualiza os bens de cada sucessor, o que somente se alcança com a partilha (Tartuce, 2023). Desse modo, o registro do formal de partilha ou da escritura pública de inventário não constitui o direito do herdeiro, mas é indispensável para que ele possa dispor do imóvel com segurança, pois sem o registro a matrícula continuará publicando como titular o falecido. Em outras palavras, a sucessão transmite o direito, mas é o registro que torna esse direito plenamente operante no tráfego jurídico.

3.2. Os Princípios da Continuidade e da Especialidade e a Obrigatoriedade da Averbação

Dois princípios registrais assumem papel central na compreensão do problema investigado. O primeiro é o princípio da continuidade, segundo o qual cada inscrição deve apoiar-se em inscrição anterior, formando um encadeamento ininterrupto de titularidades. O art. 195 da Lei de Registros Públicos determina que, se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro, regra

reiterada pelo art. 237 do mesmo diploma (Brasil, 1973). Consequentemente, somente pode ser registrada em favor dos herdeiros a partilha de imóvel que conste da matrícula em nome do autor da herança.

O segundo é o princípio da especialidade, que exige a perfeita identificação do imóvel, com suas características, confrontações, localização e área, e dos sujeitos do direito inscrito (Brasil, 1973, arts. 176 e 225). Vitor Frederico Kümpel e Carla Modina Ferrari ressaltam que a especialidade objetiva assegura a correspondência entre o imóvel descrito no registro e o imóvel existente no mundo físico, sem a qual a publicidade registral perderia sua credibilidade (Kümpel; Ferrari, 2020). Quando o título descreve o bem de forma divergente da matrícula, por exemplo, indicando área ou benfeitorias inexistentes no registro, o oficial deve recusar o ingresso até que a divergência seja sanada.

Desses princípios decorre a obrigatoriedade da averbação. O art. 167, inciso II, item 4, da Lei de Registros Públicos determina a averbação da edificação, reconstrução, demolição, desmembramento e loteamento de imóveis, e o art. 169 estabelece que todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios (Brasil, 1973). A averbação da construção, porém, depende do cumprimento de requisitos externos ao registro, como a apresentação do documento municipal que atesta a conclusão regular da obra e, em regra, da comprovação da regularidade das contribuições previdenciárias a ela relativas, nos termos do art. 47, inciso II, da Lei n. 8.212/1991 (Brasil, 1991). Desde 2021, essa regularização é feita por meio do Serviço Eletrônico para Aferição de Obras (Sero), no qual a obra, previamente inscrita no Cadastro Nacional de Obras, é aferida e se transmite a DCTFWeb Aferição de Obras, etapa que antecede a emissão da certidão de

regularidade fiscal exigida pelo registrador (Brasil, 2021). A própria Lei n. 8.212/1991, contudo, afasta a contribuição na construção residencial unifamiliar destinada a uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão de obra assalariada (Brasil, 1991, art. 30, VIII), hipótese frequente nos imóveis edificados ao longo de décadas pelo próprio autor da herança. É exatamente essa dependência de providências administrativas e fiscais que torna a averbação, na prática, um dos principais pontos de estrangulamento dos inventários que envolvem imóveis edificados.

4. O IMÓVEL IRREGULAR NO ACERVO HEREDITÁRIO

4.1. Tipologia das Irregularidades Encontradas no Inventário

A expressão imóvel irregular abrange situações jurídicas bastante distintas, cujo tratamento no inventário não pode ser uniforme. A análise da legislação e da jurisprudência permite identificar ao menos cinco hipóteses recorrentes, que diferem quanto à gravidade e quanto ao instrumento adequado para sua superação.

A primeira é a irregularidade meramente física, ou de descrição, em que o imóvel está registrado em nome do falecido, mas a matrícula não reflete construções, ampliações ou demolições realizadas, como no caso de apartamentos edificados sem averbação, examinado pelo Superior Tribunal de Justiça (Brasil, 2018a); nesse caso, o domínio é incontroverso e a falha atinge apenas a especialidade objetiva (Kümpel; Ferrari, 2020). A segunda é a divergência de área, medidas ou confrontações entre o registro e a realidade, que reclama retificação (Brasil, 1973, art. 213; Loureiro, 2021). A terceira é a irregularidade de titularidade, em que o falecido adquiriu o bem por compromisso de compra e venda ou contrato particular não

registrado, de modo que a matrícula ainda aponta como proprietário o alienante, eventualmente também falecido (Brasil, 2014). A quarta é a ruptura da cadeia sucessória anterior, quando o imóvel permanece em nome de ascendentes cujos inventários jamais foram realizados, hipótese em que a continuidade registral exige que as sucessões anteriores sejam formalizadas primeiro, ainda que os inventários sejam cumulados em um único processo (Brasil, 1973, arts. 195 e 237; São Paulo, 2024). A quinta, mais grave, é a posse sem título, em que o falecido apenas ocupava área sem matrícula própria ou integrante de loteamento irregular ou de núcleo urbano informal (Costa; Costa, 2023; Brasil, 2022a).

Essa distinção é decisiva porque cada hipótese afeta o inventário de modo diverso. Na irregularidade física, o herdeiro herda a propriedade, e o problema reside apenas no registro da partilha com a descrição correta. Na irregularidade de titularidade e na posse sem título, o falecido não era proprietário perante o registro, razão pela qual o objeto da sucessão não é o domínio, mas os direitos aquisitivos ou possessórios que ele detinha (Oliveira; Araújo, 2023). O Quadro 1 sintetiza as cinco hipóteses, relacionando cada uma delas ao objeto da partilha e ao instrumento de regularização correspondente, examinado na seção 7.

O próprio Código de Processo Civil admite essa realidade ao exigir que as primeiras declarações relacionem, além dos imóveis, os direitos e ações do espólio (Brasil, 2015b, art. 620, IV, g), e o Código Civil reconhece a transmissibilidade da posse aos sucessores com os mesmos caracteres (Brasil, 2002, arts. 1.206 e 1.207).

Quadro 1. Tipologia das irregularidades imobiliárias no inventário

Tipo de irregularidade	Situação na matrícula	Objeto da partilha	Instrumento de regularização
Física ou descritiva	Imóvel registrado em nome do falecido; construções, ampliações ou demolições não averbadas	Propriedade do imóvel	Averbação da construção (Lei n. 6.015/1973, arts. 167, II, 4, e 169)
Divergência de área ou confrontações	Imóvel registrado em nome do falecido, com descrição divergente da realidade física	Propriedade do imóvel	Retificação administrativa ou judicial (Lei n. 6.015/1973, art. 213)
Titularidade (aquisição não registrada)	Imóvel ainda registrado em nome do alienante	Direitos aquisitivos decorrentes do contrato	Adjudicação compulsória judicial ou extrajudicial (Lei n. 6.015/1973, art. 216-B)
Ruptura da cadeia sucessória	Imóvel registrado em nome de ascendente já falecido	Direitos sobre a herança anterior	Inventário das sucessões anteriores, admitida a cumulação (CPC, art. 672)
Posse sem título	Área sem matrícula própria, em loteamento irregular ou em núcleo urbano informal	Direitos possessórios	Usucapião judicial ou extrajudicial (Lei n. 6.015/1973, art. 216-A) ou Reurb (Lei n. 13.465/2017)

Fonte: elaborado pelas autoras.

4.2. Impactos da Irregularidade Sobre a Avaliação, a Tributação, a Partilha e o Registro

Os efeitos da irregularidade projetam-se sobre todas as fases do inventário. Na fase de descrição e avaliação, a ausência de averbação das construções impede que o valor do bem seja corretamente estimado, pois o valor de mercado de um terreno edificado é substancialmente distinto daquele que consta do registro e, frequentemente, dos cadastros fiscais. Essa distorção repercute diretamente no Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação, cuja base de cálculo é o valor dos bens transmitidos, e no equilíbrio entre os quinhões. Em Goiás, o Código Tributário Estadual define como base de cálculo do imposto, ali denominado ITCD, o valor de mercado do bem ou direito transmitido, sujeito à homologação pela Fazenda Pública Estadual (Goiás, 1991, art. 77), de modo que a avaliação fiscal tende a considerar a construção existente, ainda que não averbada. Com a Emenda Constitucional n. 132/2023, que tornou obrigatoriamente progressivo o imposto em razão do valor do quinhão (Brasil, 1988, art. 155, § 1º, VI), e com a Lei Complementar n. 227/2026, que estabeleceu normas gerais do imposto e adotou o valor de mercado como base de cálculo (Brasil, 2026, art. 154), a correta avaliação dos imóveis ganhou relevância ainda maior.

Na fase de partilha, a irregularidade dificulta a divisão cômoda dos bens. Carlos Roberto Gonçalves recorda que a partilha deve observar a maior igualdade possível quanto ao valor, à natureza e à qualidade dos bens (Gonçalves, 2023), objetivo difícil de atingir quando não se sabe exatamente o que existe sobre o terreno ou quando o direito transmitido é apenas possessório. Em muitos casos, os herdeiros acabam por atribuir o imóvel em condomínio, em frações ideais, solução que posterga o problema e tende a gerar novos litígios.

Por fim, na fase de registro, a irregularidade pode tornar o título inapto ao ingresso no fólio real: o formal de partilha ou a escritura de inventário que atribua aos herdeiros imóveis não registrados em nome do falecido será qualificado negativamente pelo oficial, em observância ao princípio da continuidade. A jurisprudência registral é firme nesse sentido, a exemplo do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, que, em 2024, manteve a recusa de registro de formal de partilha que atribuíra diretamente aos netos a parte que cabia a herdeiro falecido depois da autora da herança, cujo inventário não fora realizado, por configurar partilha *per saltum*, ofensiva aos princípios da continuidade e da disponibilidade (São Paulo, 2024). Instaura-se, assim, um paradoxo: os herdeiros são titulares por força da *saisine*, mas não conseguem fazer valer esse direito no tráfego jurídico, permanecendo impedidos de vender, financiar ou oferecer o imóvel em garantia.

5. A EXIGÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO PRÉVIA NA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL

5.1. A Regularização Como Condicionante Razoável do Inventário

A questão central que se coloca ao juízo sucessório é saber se pode condicionar o andamento do inventário à prévia regularização dos imóveis. Em 2018, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça enfrentou o tema em caso no qual haviam sido edificados apartamentos sobre terreno pertencente ao espólio, sem averbação no Registro de Imóveis, e manteve a decisão de primeiro grau que exigira a regularização antes do desfecho do inventário. A ementa do acórdão, relatado pela ministra Nancy Andrighi, sintetiza os fundamentos da decisão:

> *4- A imposição de determinadas restrições ao exercício do direito fundamental de acesso à justiça pelo jurisdicionado é admissível desde que o elemento condicionante seja razoável. 5- A regra contida na Lei de Registros Públicos que determina a obrigatoriedade de averbar as edificações efetivadas em bens imóveis autoriza a suspensão da ação de inventário até que haja a regularização dos referidos bens no respectivo registro, inclusive porque se trata de medida indispensável a adequada formação do conteúdo do monte partível e posterior destinação do quinhão hereditário (Brasil, 2018a, ementa).*

O fundamento da decisão reside na obrigatoriedade da averbação prevista nos arts. 167, II, 4, e 169 da Lei de Registros Públicos e na compreensão de que o direito de acesso à justiça admite condicionamentos razoáveis. A orientação é coerente com a função do inventário: se a partilha deve produzir quinhões iguais e títulos registráveis, não faria sentido homologar divisão fundada em descrição falsa do patrimônio. Há, ainda, uma dimensão de política pública, pois a homologação de partilha sobre bens irregulares poderia ser lida como chancela judicial da irregularidade.

5.2. A Partilha de Direitos Possessórios Sobre Imóveis Não Regularizados

Em 2022, a mesma Terceira Turma, novamente sob relatoria da ministra Nancy Andrighi, examinou situação distinta. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais havia excluído do inventário direitos possessórios sobre cerca de 92 hectares de terras não escrituradas, por entender imprescindível a prévia regularização. O Superior Tribunal de Justiça reformou o acórdão, reconhecendo que o acervo partilhável deve abranger todos os bens e direitos com expressão

econômica, inclusive a posse, e que a exclusão violava o art. 1.206 do Código Civil e o art. 620, IV, g, do Código de Processo Civil (Brasil, 2022a). A corte admitiu a partilha dos direitos possessórios quando ausente a má-fé dos possuidores, resolvendo de imediato a questão sucessória e relegando a momento posterior a discussão sobre a regularização da propriedade, e determinou que as instâncias ordinárias apurassem a efetiva existência e a qualidade da posse exercida pelo falecido (Brasil, 2022a; Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2022).

Esse entendimento não surgiu isoladamente. Já em 2014 o Superior Tribunal de Justiça admitira a inclusão, no inventário, dos direitos decorrentes de promessa de compra e venda de lote, ainda que sem registro imobiliário (Brasil, 2014), e, em 2020, a mesma Terceira Turma reconhecera, em ação de divórcio, a possibilidade de partilhar direitos possessórios sobre edificação erguida em loteamento irregular, quando ausente a má-fé dos possuidores (Brasil, 2020). A orientação vem sendo aplicada pelos tribunais estaduais: em 2025, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais reformou sentença que extinguira inventário pela ausência de registro do imóvel em nome dos falecidos, afirmando que, demonstrada a posse do autor da herança, é incabível exigir a prévia regularização registral, que fica relegada a momento posterior, com expressa invocação do precedente do Superior Tribunal de Justiça de 2022 (Minas Gerais, 2025). No plano registral, normas estaduais de serviço extrajudicial passaram a consagrar o princípio da cindibilidade, pelo qual, a requerimento dos interessados, podem ser registrados alguns dos atos contidos em um único título, deixando-se outros para momento futuro, desde que não haja vínculo de interdependência entre eles, como prevê o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio de Janeiro (Rio de Janeiro, 2023, art. 1.047, XV). Essa

diretriz favorece soluções como o registro da partilha do terreno com a posterior averbação da construção.

5.3. Síntese Crítica: As Duas Orientações São Conciliáveis

À primeira vista, os dois precedentes parecem contraditórios: um admite suspender o inventário até a regularização, o outro afirma que a regularização pode ser posterior. Uma leitura atenta, contudo, revela que eles respondem a problemas diferentes. O Quadro 2, a seguir, sistematiza os elementos que distinguem as duas orientações.

Quadro 2. Comparação entre as orientações do Superior Tribunal de Justiça sobre imóveis irregulares no inventário

Critério	REsp n. 1.637.359/RS (2018)	REsp n. 1.984.847/MG (2022)
Situação do imóvel	Registrado em nome do falecido, com acessões (apartamentos) não averbadas	Terras não escrituradas, sem registro em nome do falecido
Natureza da irregularidade	Física ou descritiva (especialidade objetiva)	Dominial (ausência de título de propriedade)
Objeto da partilha	Propriedade do imóvel	Direitos possessórios
Solução adotada	Admite condicionar o prosseguimento do inventário à averbação	Admite a partilha imediata, deixando a regularização para momento posterior
Fundamento central	Obrigatoriedade da averbação (Lei n. 6.015/1973, arts. 167, II, 4, e 169)	Expressão econômica da posse (CC, art. 1.206; CPC, art. 620, IV, g)

Fonte: elaborado pelas autoras com base em Brasil (2018a; 2022a).

Como se observa no Quadro 2, a diferença essencial está no tipo de irregularidade e no objeto da partilha. No caso de 2018, o falecido era proprietário registral e a irregularidade era física, sanável pelo próprio espólio por meio da averbação; exigir a regularização prévia permitia que a partilha fosse feita sobre o bem real e gerasse títulos imediatamente registráveis. No caso de 2022, o falecido não era proprietário perante o registro e a regularização dependeria de via própria e demorada, possivelmente litigiosa; condicionar o inventário a essa providência equivaleria a negar a própria sucessão. Por isso, sustenta-se que a regularização prévia é exigível quando a irregularidade é sanável pelo espólio em prazo razoável e afeta a exata identificação do bem, mas não deve ser imposta quando a regularização depender de procedimento autônomo que extrapola o objeto do inventário, hipótese em que a partilha deve recair sobre os direitos efetivamente existentes, com ciência expressa dos herdeiros quanto ao condicionamento do registro.

Essa leitura harmoniza-se com o art. 612 do Código de Processo Civil, segundo o qual o juiz decide as questões de direito cujos fatos estejam provados por documento e remete às vias ordinárias apenas as que dependam de outras provas (Brasil, 2015b). A regularização dominial controvertida é tipicamente uma questão de alta indagação, que não deve paralisar a sucessão, ao passo que a averbação de construção sobre imóvel do falecido é providência documental, compatível com o rito do inventário. Ademais, impedir a partilha de direitos possessórios incentivaria precisamente a informalidade que o sistema registral pretende combater, pois os herdeiros, sem título algum, tenderiam a transacionar a posse por instrumentos particulares.

6. O INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL DIANTE DE IMÓVEIS IRREGULARES

O inventário extrajudicial foi introduzido pela Lei n. 11.441/2007 e encontra-se hoje previsto no art. 610, § 1º, do Código de Processo Civil, que autoriza a realização do inventário e da partilha por escritura pública quando todos os interessados forem capazes e concordes, estabelecendo que a escritura constitui documento hábil para qualquer ato de registro (Brasil, 2015b). A disciplina administrativa da matéria cabe à Resolução n. 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça, profundamente alterada pela Resolução n. 571/2024.

A Resolução n. 571/2024 ampliou de forma significativa o alcance da via notarial. Passou a admitir o inventário extrajudicial mesmo havendo interessado menor ou incapaz, desde que o pagamento de seu quinhão se faça em parte ideal de cada um dos bens e haja manifestação favorável do Ministério Público (Conselho Nacional de Justiça, 2007, art. 12-A), e mesmo havendo testamento, observados os requisitos que estabelece (Conselho Nacional de Justiça, 2007, art. 12-B). Admitiu também que o inventariante seja autorizado, por escritura pública, a alienar bens do espólio para custear as despesas do inventário, nas condições ali previstas, independentemente de alvará judicial (Conselho Nacional de Justiça, 2007, art. 11-A). Todos esses dispositivos foram inseridos na Resolução n. 35/2007 pela Resolução n. 571/2024 (Conselho Nacional de Justiça, 2024).

Essas inovações produzem efeitos relevantes sobre os imóveis irregulares. De um lado, a possibilidade de alienar bem do espólio pode viabilizar o pagamento do imposto e dos emolumentos, que frequentemente constituem o principal obstáculo econômico dos herdeiros. De outro, a exigência de partilha em partes ideais quando

houver incapaz impede a atribuição exclusiva de imóveis irregulares a determinados herdeiros, o que reforça a importância de que o bem esteja corretamente descrito, já que todos os herdeiros, inclusive o incapaz, receberão fração de cada imóvel.

Quanto ao imóvel irregular propriamente dito, a via extrajudicial não está vedada. A própria Resolução n. 35/2007, ao relacionar os documentos necessários à lavratura da escritura, exige a certidão de propriedade de bens imóveis e de direitos a eles relativos (Conselho Nacional de Justiça, 2007, art. 22, e), o que indica que direitos sobre imóveis podem ser objeto de inventário notarial. Normas estaduais, como o Código de Normas do Rio de Janeiro, admitem expressamente a inclusão de imóveis pendentes de regularização e de direitos possessórios no inventário extrajudicial, desde que conste da escritura a ciência dos interessados de que o registro da propriedade ficará condicionado à efetiva regularização (Rio de Janeiro, 2023, art. 445). Essa solução é coerente com o precedente do Superior Tribunal de Justiça de 2022, pois a escritura soluciona a sucessão entre os herdeiros, mas não supre a falta de título registral.

Importa, todavia, que o tabelião exerça adequadamente seu dever de assessoramento jurídico. Christiano Cassettari observa que a escritura de inventário deve conter descrição precisa dos bens e das informações relevantes para o registro, cabendo ao notário orientar as partes sobre as consequências do ato (Cassettari, 2022). Diante de imóvel irregular, essa orientação deve abranger a distinção entre partilhar o domínio e partilhar direitos, a necessidade de averbação das construções e os instrumentos disponíveis para regularização posterior. Uma escritura que descreva como propriedade aquilo que é apenas posse não será registrável e frustrará a confiança das partes; uma escritura que identifique corretamente a natureza do

direito transmitido, por outro lado, organiza juridicamente a situação e prepara a regularização futura.

7. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO ARTICULADOS AO INVENTÁRIO

7.1. Averbação de Construção e Retificação de Registro

Para as irregularidades físicas e descritivas, os instrumentos adequados são a averbação de construção e a retificação de registro. A averbação, já examinada, pode ser requerida pelo inventariante em nome do espólio, mediante apresentação dos documentos municipais e previdenciários exigidos. A retificação, disciplinada pelo art. 213 da Lei de Registros Públicos, pode ser processada diretamente no Registro de Imóveis em duas modalidades: a unilateral, de ofício ou a requerimento do interessado, nas hipóteses de erro evidente e nos demais casos do inciso I; e a bilateral, a requerimento acompanhado de planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado e pelos confrontantes, nos casos de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área (Brasil, 1973, art. 213, I e II). Na retificação bilateral, o confrontante que não tenha assinado a planta é notificado para se manifestar em quinze dias, presumindo-se sua anuência se não apresentar impugnação no prazo (Brasil, 1973, art. 213, §§ 2º e 4º). Trata-se de procedimento administrativo, em regra mais célere que a via judicial, que pode ser realizado antes do inventário ou em paralelo a ele.

7.2. Adjudicação Compulsória e Usucapião

Para a irregularidade de titularidade decorrente de compra não registrada, o instrumento natural é a adjudicação compulsória: o

espólio pode exigir do vendedor ou dos herdeiros deste a outorga da escritura definitiva ou obter o mesmo efeito judicialmente. A Lei n. 14.382/2022 inseriu o art. 216-B na Lei de Registros Públicos, criando a adjudicação compulsória extrajudicial, processada diretamente perante o Registro de Imóveis a partir de requerimento instruído com o instrumento de promessa e a prova da quitação (Brasil, 2022b), procedimento regulamentado pelo Conselho Nacional de Justiça no Provimento n. 150/2023, incorporado ao Código Nacional de Normas (Conselho Nacional de Justiça, 2023b). Uma vez registrada a aquisição em nome do falecido, a cadeia registral é restabelecida e o formal de partilha ou a escritura de inventário pode ingressar normalmente.

Quando não há título apto à adjudicação, a usucapião surge como principal instrumento. O art. 216-A da Lei de Registros Públicos, introduzido pelo Código de Processo Civil de 2015 e alterado pela Lei n. 13.465/2017, admite a usucapião extrajudicial, processada perante o registrador a partir de ata notarial e demais documentos (Brasil, 1973). Como a posse se transmite aos herdeiros com os mesmos caracteres (Brasil, 2002, art. 1.207), o tempo de posse do falecido pode ser somado ao dos sucessores. A articulação entre usucapião e inventário admite duas sequências: o espólio pode promover a usucapião antes da partilha, fazendo ingressar o bem em nome do falecido ou dos herdeiros em condomínio, ou os herdeiros podem partilhar os direitos possessórios e cada um promover posteriormente a usucapião da parte que lhe coube. A doutrina recente tem destacado a usucapião como ferramenta eficaz de regularização de lotes em parcelamentos irregulares, à luz da função social da propriedade (Costa; Costa, 2023).

O Superior Tribunal de Justiça também reconheceu que o herdeiro que exerce posse exclusiva sobre imóvel da herança, com ânimo de dono e sem oposição dos demais, pode adquiri-lo por usucapião, uma vez que a *saisine* não impede a posse *ad usucapionem* quando cessada a composse (Brasil, 2018c). Esse entendimento, embora útil em situações de inventários abandonados por gerações, deve ser aplicado com cautela, pois não pode servir para contornar o inventário em prejuízo dos coerdeiros.

7.3. Regularização Fundiária Urbana (Reurb)

Nos casos em que o imóvel do falecido integra núcleo urbano informal, a regularização individual costuma ser inviável, e a solução depende da Regularização Fundiária Urbana disciplinada pela Lei n. 13.465/2017. A Reurb compreende medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes, nas modalidades de interesse social e de interesse específico (Brasil, 2017, arts. 9º e 13). Ao final, o Município expede a Certidão de Regularização Fundiária, título que é registrado e permite a abertura de matrículas individuais em nome dos beneficiários, admitindo-se, inclusive, a legitimação fundiária como forma originária de aquisição (Brasil, 2017, arts. 23 e 41).

A relação entre Reurb e inventário é especialmente relevante porque, em muitos núcleos informais, o ocupante originário já faleceu e o imóvel é habitado por seus sucessores. Vicente de Abreu Amadei, Alberto Gentil de Almeida Pedroso e Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho, ao comentarem a Lei n. 13.465/2017, destacam que a nova disciplina privilegiou a titulação a partir da situação de fato consolidada, com simplificação dos procedimentos registrais

(Amadei; Pedroso; Monteiro Filho, 2017). Nessas hipóteses, a regularização fundiária pode tornar desnecessária a reconstrução de toda a cadeia sucessória, pois o título é conferido aos ocupantes atuais identificados no procedimento. A legitimação fundiária, forma originária de aquisição conferida, no âmbito da Reurb, a quem detém ou possui como sua unidade integrante de núcleo urbano informal consolidado (Brasil, 2017, art. 23), permite, em tese, titular diretamente os herdeiros que ocupam o imóvel. Essa solução encontra limite, porém, nos herdeiros que não residem no bem: como a legitimação se baseia na ocupação, e não na sucessão, os coerdeiros não ocupantes podem ficar excluídos da titulação, o que recomenda que o procedimento identifique o espólio e todos os sucessores, sob pena de a regularização converter-se em instrumento de exclusão de parte dos herdeiros. Quando, por outro lado, a Reurb titula o falecido, ou quando os herdeiros pretendem dividir o bem, o inventário continua necessário, agora sobre imóvel regular.

7.4. A Sobrepartilha Como Técnica Processual de Conciliação

Por fim, o sistema processual oferece a sobrepartilha como técnica para evitar que um único imóvel irregular paralise toda a sucessão. O art. 2.021 do Código Civil autoriza que, quando parte da herança consistir em bens litigiosos ou de liquidação morosa ou difícil, proceda-se à partilha dos demais, reservando-se aqueles para uma ou mais sobrepartilhas, e o art. 669, III, do Código de Processo Civil reproduz a regra (Brasil, 2002; 2015b). Maria Berenice Dias aponta a sobrepartilha como mecanismo apto a assegurar que a demora na apuração de determinados bens não sacrifique o direito dos herdeiros ao restante do acervo (Dias, 2022). Aplicada aos imóveis irregulares, a técnica permite partilhar desde logo os bens regulares

e reservar o imóvel cuja regularização é demorada, que será partilhado depois de concluída a averbação, a adjudicação, a usucapião ou a Reurb.

7.5. Particularidades do Imóvel Rural

O imóvel rural apresenta exigências próprias que repercutem diretamente no inventário, tema de especial relevância em regiões de forte atividade agropecuária, como o sudoeste goiano. A Lei n. 10.267/2001 alterou a Lei de Registros Públicos para exigir, nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, a identificação do imóvel por memorial descritivo georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, cabendo ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária certificar que a poligonal não se sobrepõe a outras constantes de seu cadastro (Brasil, 1973, art. 176, §§ 3º a 5º; Brasil, 2001). Como a partilha é modalidade de transferência, o registro do formal ou da escritura que atribua frações ou glebas aos herdeiros pode depender do georreferenciamento certificado no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF). Os prazos dessa exigência foram fixados de forma escalonada, conforme a área do imóvel, pelo art. 10 do Decreto n. 4.449/2002; o Decreto n. 12.689/2025 reescreveu esse dispositivo e fixou marco único em 21 de outubro de 2029 (Brasil, 2025), mas sua aplicação aos imóveis cujos prazos já se encontravam vencidos tem sido objeto de controvérsia nas esferas judicial e registral, o que exige verificação da situação vigente no momento do registro.

Além do georreferenciamento, a partilha de imóvel rural depende da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), sem o qual nenhuma partilha, amigável ou judicial, pode ser

homologada (Brasil, 1966, art. 22, § 2º), exigência reproduzida pela Resolução n. 35/2007 para o inventário extrajudicial (Conselho Nacional de Justiça, 2007, art. 22, h). Exige-se também a comprovação do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural relativo aos cinco últimos exercícios para a prática de atos registrais (Brasil, 1996, art. 21), e a inscrição no Cadastro Ambiental Rural, registro eletrônico obrigatório para todos os imóveis rurais, deve ser atualizada para refletir a nova titularidade e a eventual divisão da área (Brasil, 2012, art. 29). Soma-se a isso a vedação ao desmembramento ou à divisão de imóvel rural em área inferior à fração mínima de parcelamento (Brasil, 1972, art. 8º), que limita a possibilidade de atribuir glebas exclusivas a cada herdeiro e frequentemente conduz à partilha em condomínio.

Essas exigências confirmam a tese defendida neste trabalho. O caso examinado pelo Superior Tribunal de Justiça em 2022 envolvia justamente terras rurais não escrituradas (Brasil, 2022a), hipótese em que a regularização prévia, que poderia envolver usucapião, georreferenciamento e certificação, extrapolaria o objeto do inventário. Já a falta de georreferenciamento ou de atualização cadastral de imóvel rural registrado em nome do falecido aproxima-se da irregularidade descritiva, sanável pelo espólio, e pode ser enfrentada no curso do inventário ou, quando sua conclusão for demorada, por meio da sobrepartilha.

8. OBSTÁCULOS DOS HERDEIROS E SEGURANÇA JURÍDICA: A ARTICULAÇÃO ENTRE PODER JUDICIÁRIO E SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

A análise realizada permite identificar os principais obstáculos enfrentados pelos herdeiros. O primeiro é econômico: a

regularização envolve custos com profissionais técnicos, taxas municipais, contribuições previdenciárias sobre a obra, emolumentos e tributos, que se somam ao imposto de transmissão e aos honorários do próprio inventário. Esse imposto, em Goiás, incide sobre o valor de mercado dos bens, com alíquotas progressivas (Goiás, 1991, arts. 77 e 78), critério que a Lei Complementar n. 227/2026 estendeu a todo o país (Brasil, 2026, art. 154). O segundo é informacional, pois muitos herdeiros desconhecem que o imóvel não está regular até o momento em que o inventário é aberto, ou ignoram a diferença entre possuir e ser proprietário perante o registro. O terceiro é temporal, já que a regularização frequentemente depende de órgãos públicos diversos, cada qual com seu ritmo próprio. Os dados do setor notarial evidenciam o contraste: em 2025, foram lavradas mais de 144 mil escrituras de inventário no país, procedimento concluído em prazo muito inferior ao judicial (Colégio Notarial do Brasil, 2026), mas que pressupõe consenso entre os herdeiros e documentação regular dos bens. O quarto é relacional, pois a demora potencializa os conflitos familiares, sobretudo quando apenas alguns herdeiros ocupam o imóvel.

Esses obstáculos explicam por que a irregularidade tende a se perpetuar. Diante de custos e prazos elevados, os herdeiros adiam o inventário, ou realizam cessões informais de direitos hereditários, ou simplesmente permanecem na posse sem qualquer título, transferindo o problema à geração seguinte. O ordenamento procura combater essa inércia: o Código de Processo Civil fixa o prazo de dois meses, contado da abertura da sucessão, para a instauração do inventário (Brasil, 2015b, art. 611), e o Supremo Tribunal Federal reconhece a validade da multa instituída pelos Estados como sanção pelo retardamento do início ou da ultimação

do inventário (Brasil, 1969). A irregularidade imobiliária, portanto, não é apenas um problema individual dos herdeiros, mas um fator de insegurança sistêmica, que reduz o valor dos imóveis, dificulta o crédito e mantém patrimônios fora do mercado formal.

Para superar esse quadro, é indispensável a cooperação entre o juízo sucessório, os tabelionatos de notas e os registros de imóveis. Ao juízo cabe distinguir, em cada caso, a irregularidade sanável no curso do inventário daquela que exige via própria, evitando tanto a homologação de partilhas irregistráveis quanto a paralisação injustificada da sucessão. Aos tabeliães cabe orientar as partes, qualificar corretamente os direitos transmitidos e fazer constar das escrituras as ressalvas necessárias. Aos registradores cabe qualificar os títulos com rigor, preservando a continuidade e a especialidade, mas também com a flexibilidade que as próprias normas permitem, como a cindibilidade do título. Como observa Loureiro, a segurança jurídica proporcionada pelo registro depende de que o fólio real corresponda à realidade, e não apenas de que os títulos sejam formalmente perfeitos (Loureiro, 2021).

A desjudicialização promovida nas últimas décadas favorece essa articulação. Retificação, usucapião, adjudicação compulsória e inventário podem hoje ser processados integralmente fora do Poder Judiciário, o que permite construir um percurso extrajudicial completo de regularização e sucessão quando há consenso entre os herdeiros. Ao Poder Judiciário permanece reservada a solução dos conflitos e das situações que exigem dilação probatória, bem como o controle da atividade das serventias. A segurança jurídica decorrente da regularização, assim, não resulta de um único ato, mas da sequência coordenada de procedimentos que transformam uma situação de fato em situação de direito publicamente oponível.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo partiu da indagação sobre como a irregularidade registral dos imóveis que compõem o acervo hereditário interfere no inventário e na efetividade da partilha. A pesquisa confirmou a hipótese inicial: a irregularidade não impede a transmissão hereditária, que ocorre por força da *saisine* no momento do óbito, mas compromete a eficácia registral da partilha, pois os princípios da continuidade e da especialidade impedem que o título ingresse no Registro de Imóveis enquanto o fólio real não refletir a titularidade do falecido e a realidade física do bem.

Verificou-se que a expressão imóvel irregular abrange situações muito distintas, que vão da simples falta de averbação de construção até a posse sem qualquer título, e que cada uma delas exige tratamento próprio. A análise da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça revelou duas orientações apenas aparentemente contraditórias. A exigência de regularização prévia, admitida como condicionante razoável em 2018, mostra-se adequada quando o falecido é proprietário registral e a irregularidade é física e sanável pelo espólio. A partilha de direitos possessórios, admitida em 2022, é a solução adequada quando o falecido não era proprietário perante o registro e a regularização depende de procedimento autônomo. Em ambos os casos, a finalidade é a mesma: que a partilha corresponda à realidade e produza efeitos úteis.

Constatou-se, ainda, que o inventário extrajudicial é compatível com a existência de imóveis irregulares, sobretudo após a Resolução n. 571/2024 do Conselho Nacional de Justiça, desde que a escritura identifique corretamente a natureza dos direitos transmitidos e registre a ciência dos herdeiros quanto ao condicionamento do

registro. Os instrumentos de regularização, como averbação, retificação, adjudicação compulsória, usucapião, Reurb e sobrepartilha, não são alternativas ao inventário, mas etapas que com ele se articulam, antes, durante ou depois da partilha. No caso do imóvel rural, as exigências de georreferenciamento, cadastro e fração mínima de parcelamento acrescentam etapas próprias, que devem ser consideradas desde o planejamento da partilha.

Como contribuição, propõe-se que a decisão sobre exigir ou não a regularização prévia observe quatro critérios: a natureza da irregularidade, se física ou dominial; a possibilidade de saneamento pelo próprio espólio em prazo razoável; a existência de herdeiros incapazes, que impõe maior cautela na definição dos quinhões; e a utilidade prática da partilha, entendida como sua aptidão para produzir títulos registráveis ou, ao menos, para organizar juridicamente a regularização futura. O Quadro 3 organiza esses critérios em forma de roteiro de decisão, aplicável por juízes, tabeliães e advogados.

Quadro 3. Critérios para decidir sobre a exigência de regularização prévia no inventário

Critério	Pergunta orientadora	Indicação
Natureza da irregularidade	A irregularidade é física ou descritiva, ou atinge a titularidade (dominial)?	Física: tende a admitir a exigência prévia de regularização. Dominial: tende à partilha dos direitos efetivamente existentes.
Possibilidade de saneamento	O espólio consegue saná-la em prazo razoável, por via documental ou administrativa?	Sim: regularização no curso do inventário. Não: partilha dos direitos existentes, com ressalva quanto ao registro.

Herdeiros incapazes	Há herdeiro menor ou incapaz?	Sim: maior cautela; na via extrajudicial, quinhão em parte ideal de cada bem e manifestação favorável do Ministério Público (Res. CNJ n. 35/2007, art. 12-A).
Utilidade prática da partilha	A partilha produzirá título registrável ou, ao menos, organizará juridicamente a regularização futura?	Sim: prosseguir com a partilha. Não: reservar o bem para sobrepartilha (CC, art. 2.021; CPC, art. 669, III).

Fonte: elaborado pelas autoras.

Sugere-se, para pesquisas futuras, o levantamento empírico de inventários em que imóveis irregulares foram partilhados como direitos possessórios, a fim de verificar se a regularização posterior efetivamente ocorre ou se a informalidade se perpetua.

Conclui-se que a efetividade da partilha depende da regularidade registral, mas que a sucessão não pode ficar refém da informalidade. O desafio do sistema jurídico brasileiro consiste em conciliar a celeridade da transmissão hereditária com a segurança da publicidade registral, e essa conciliação passa pela atuação coordenada do Poder Judiciário, dos tabeliães e dos registradores, bem como pela orientação adequada dos herdeiros quanto aos caminhos disponíveis para transformar a posse herdada em propriedade plenamente oponível.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. **Primeiras impressões**

sobre a Lei nº 13.465/2017. São Paulo: ARISP, 2017.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis:** eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Decreto nº 12.689, de 21 de outubro de 2025. Altera o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Brasília, DF: Presidência da República, 2025. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2025/decreto/d12689.htm. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CGIBS); dispõe sobre o processo administrativo tributário do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e sobre a distribuição do produto da arrecadação do IBS aos entes federativos; institui normas gerais relativas ao Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCMD); [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2026. Disponível em: https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-complementar-n-227-de-13-de-janeiro-de-2026-681157850. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores [...]; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015a. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015b. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Brasília, DF: Presidência da República, 2022b. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966. Fixa normas de direito agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4947.htm. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1996. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9393.htm. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021. Dispõe sobre as contribuições previdenciárias e as contribuições destinadas a outras entidades ou fundos incidentes sobre o valor da remuneração da mão de obra utilizada na execução de obras de construção civil. **Diário Oficial da União:** seção 1, Brasília, DF, p. 31, 20 abr. 2021. Disponível em: https://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=116968. Acesso em: 3 nov. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.631.859/SP.** Relatora: Min. Nancy Andrighi, 22 maio 2018c. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, DF, 29 maio 2018. Disponível em: https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica;turm

a.3:acordao;resp:2018-05-22;1631859-1728648. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.637.359/RS.** Relatora: Min. Nancy Andrighi, 8 maio 2018a. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, DF, 11 maio 2018. Disponível em: https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/4d386d01419c083e8df5de53eb5a0254. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.739.042/SP.** Relatora: Min. Nancy Andrighi, 8 set. 2020. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, DF, 16 set. 2020. Disponível em: https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica;turma.3:acordao;resp:2020-09-08;1739042-1982386. Acesso em: 3 nov. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.984.847/MG.** Relatora: Min. Nancy Andrighi, 21 jun. 2022a. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, DF, 24 jun. 2022. Disponível em: https://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/RESP.pdf. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial nº 1.185.383/MG.** Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 8 abr. 2014. Diário da Justiça Eletrônico: Brasília, DF, 5 maio 2014. Disponível em: https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:superior.tribunal.justica;turma.4:acordao;resp:2014-04-08;1185383-1348801. Acesso em: 29 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Regularização de bens imóveis é requisito para prosseguimento do inventário. **Portal STJ,** Brasília, DF, 21 maio 2018b. Disponível em:

https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias-antigas/2018/2018-05-21_08-01_Regularizacao-de-bens-imoveis-e-requisito-para-prosseguimento-do-inventario.aspx. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 542.** Não é inconstitucional a multa instituída pelo Estado-membro, como sanção pelo retardamento do início ou da ultimação do inventário. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, 1969.

CASSETTARI, Christiano. **Separação, divórcio e inventário por escritura pública:** teoria e prática. 10. ed. Indaiatuba: Foco, 2022.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL. Seção São Paulo. Anoreg/BR: cartórios geram cerca de R$ 600 milhões em economia para cofres públicos em 2025. **CNB/SP,** São Paulo, 3 fev. 2026. Disponível em: https://cnbsp.org.br/2026/02/03/anoreg-br-cartorios-geram-cerca-de-r-600-milhoes-em-economia-para-cofres-publicos-em-2025/. Acesso em: 29 out. 2026.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL. Seção São Paulo. Estado de Minas: metade dos imóveis urbanos no país não tem escritura. **CNB/SP,** São Paulo, 31 jul. 2019. Disponível em: https://cnbsp.org.br/2019/07/31/estado-de-minas-metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura/. Acesso em: 14 out. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023.** Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial. Brasília, DF: CNJ, 2023a. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243. Acesso em: 14 out. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023.** Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Brasília, DF: CNJ, 2023b. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258. Acesso em: 29 out. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007.** Disciplina a lavratura dos atos notariais relacionados a inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual e extinção consensual de união estável por via administrativa. Brasília, DF: CNJ, 2007. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/179. Acesso em: 14 out. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução nº 571, de 26 de agosto de 2024.** Altera a Resolução CNJ nº 35/2007, que disciplina a lavratura dos atos notariais relacionados a inventário, partilha, separação consensual, divórcio consensual e extinção consensual de união estável por via administrativa. Brasília, DF: CNJ, 2024. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/original230943202408306d251371bc21.pdf. Acesso em: 29 out. 2026.

COSTA, Aylana Gabrielle Chaves da; COSTA, João Santos da. A usucapião como instrumento de regularização fundiária em loteamento irregular. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação,** v. 9, n. 6, p. 394-410, 2023. DOI: 10.51891/rease.v9i6.9927.

DIAS, Maria Berenice. **Manual das sucessões.** 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2022.

GOIÁS. Lei nº 11.651, de 26 de dezembro de 1991. Institui o Código Tributário do Estado de Goiás. Goiânia: Casa Civil, 1991. Disponível em: https://legisla.casacivil.go.gov.br/pesquisa_legislacao/87836/lei-11651. Acesso em: 29 out. 2026.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** direito das sucessões. 17. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 7.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2022:** favelas e comunidades urbanas: resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102134.pdf. Acesso em: 29 out. 2026.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. STJ entende possível partilha de direitos possessórios sobre imóveis que não estão legalmente regularizados ou formalmente constituídos sob a titularidade do falecido. **IRIB,** São Paulo, 2022. Disponível em: https://www.irib.org.br/?p=47000. Acesso em: 14 out. 2026.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral:** ofício de registro de imóveis. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça (8. Câmara Cível Especializada). **Apelação Cível nº 1.0000.25.075549-3/001.** Relator: Des. Delvan

Barcelos Júnior, 26 jun. 2025. Publicação: 27 jun. 2025. Disponível em: https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/relatorioEspelhoAcordao.do?inteiroTeor=true&ano=25&ttriCodigo=1&codigoOrigem=0000&numero=075549&sequencial=001&sequencialAcordao=0. Acesso em: 29 out. 2026.

OLIVEIRA, Ramon Victor Amaral; ARAÚJO, Amanda de Campos. Inventário e partilha de direitos possessórios. **REMUNOM,** v. 13, n. 1, 2023. DOI: 10.61164/rmnm.v13i1.1971.

RIO DE JANEIRO. Corregedoria-Geral da Justiça. **Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro:** parte extrajudicial. Instituído pelo Provimento CGJ nº 87/2022. Rio de Janeiro: TJRJ, 2023. Versão compilada atualizada em 3 nov. 2026. Disponível em: https://www.tjrj.jus.br/web/cgj/atualizacoes-consolidacao-normativa-parte-extrajudicial. Acesso em: 3 nov. 2026.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura. **Apelação Cível nº 1110734-55.2024.8.26.0100.** Relator: Des. Francisco Loureiro, 5 dez. 2024. Disponível em: https://blogdodg.com.br/tjsp-csm-direito-sucessorio-inventario-conjunto-partilha-per-saltum-juizo-de-desqualificacao-registral-duvida-procedente-apelaca/. Acesso em: 29 out. 2026.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil:** direito das sucessões. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 6.

TEIXEIRA, Andressa Fernandes; RINALDI, Leandro Luiz. O processo de inventário e partilha no direito de sucessões. **Revista RECIFAQUI,** v. 1, n. 11, p. 149-168, 2021.

[1] Acadêmica concluinte do Curso de Direito do Centro Universitário UniBRAS Rio Verde. Endereço postal: Rua 12 de Outubro, n. 40, Centro, Rio Verde/GO, CEP 75906-577. ORCID: https://orcid.org/0009-0003-7577-7279. E-mail: acesse o artigo original para visualizar o e-mail.

[2] Professora Especialista do Curso de Direito do Centro Universitário UniBRAS Rio Verde e orientadora da pesquisa. Especialista em Agronegócio (USP) e em Docência no Ensino Superior. Mestranda em Sustentabilidade e Agronegócio (PPGSA/UniRV). Advogada. Endereço postal: Rua 12 de Outubro, n. 40, Centro, Rio Verde/GO, CEP 75906-577. ORCID: https://orcid.org/0009-0009-4867-0277. E-mail: acesse o artigo original para visualizar o e-mail.