



CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS

O que é uma cessão de direitos hereditários?

É o negócio jurídico por meio do qual o herdeiro (Cedente), após a abertura da sucessão, compromete-se a transferir a titularidade dos direitos que lhe cabem na herança a outro coerdeiro ou terceiro interessado (Cessionários). Ela pode ser gratuita ou onerosa e deve ser feita por escritura pública para que seja válida e produza efeitos jurídicos regulares.

Ela é passível de registro do Registro Geral de Imóveis?

Não. Como a escritura pública de cessão de direitos é lavrada antes do término do inventário e, por conseguinte, da partilha dos bens que compõem o acervo hereditário, ela não denota instrumento apto à transferência do direito de propriedade dos bens nela contidos, representando tão somente um acordo entre as partes - Cedente e Cessionário -, o qual possibilita a este, caso queira, dar início ao inventário ou nele se habilitar; motivo pelo qual a escritura pública de cessão de direitos não é instrumento hábil ao ingresso no Registro de Imóveis, devendo, sim, ser apresentada ao Juízo do inventário para fins de homologação e observação de seus termos na partilha, cujo formal deverá ser levado a registro no RGI.

Admite-se escritura de cessão de direitos hereditários quando houver herdeiros menores de idade ou interditados?

Não. Se qualquer dos herdeiros for menor de idade ou civilmente incapaz, faz-se indispensável que o inventário e a partilha do acervo hereditário se processe na via judicial, em virtude de imposição legal; pelo que não será possível a lavratura de escritura pública desta natureza.

Documentos das Partes:

Cedente:



- Carteira de Identidade e CPF;
- Indicação da profissão;
- Certidão de nascimento (solteiro); certidão de casamento (casado); certidão de casamento com averbação do divórcio ou da separação (divorciado ou separado); todas atualizadas (com menos de 90 dias de emissão);
- Pacto Antenupcial registrado no Registro Geral de Imóveis do domicílio dos cônjuges (Separação Total de Bens/Participação Final nos Aquestos/Comunhão Universal de Bens a partir de 26/12/1977);
- Certidão de óbito do titular do espólio;
- Comprovante de residência.

Cessionário (Pessoa Física):

- Carteira de Identidade e CPF;
- Indicação da profissão;
- Certidão de nascimento (solteiro); certidão de casamento (casado); certidão de casamento com averbação do divórcio ou da separação (divorciado ou separado); todas atualizadas (com menos de 90 dias de emissão);
- Pacto Antenupcial registrado no Registro Geral de Imóveis do domicílio dos cônjuges (Separação Total de Bens/Participação Final nos Aquestos/Comunhão Universal de Bens a partir de 26/12/1977);
- Comprovante de residência.

Cessionário (Pessoa Jurídica):

- Contrato Social/ Estatuto Social e última Alteração Societária/ Assembleia, todos registrados no órgão competente (Junta Comercial/ RCPJ);
- Certidão Simplificada atualizada (com menos de 90 dias) expedida pelo órgão registral competente (Junta Comercial/ RCPJ);
- Carteira de identidade e CPF dos Administradores.



Documentos do Imóvel:

Imóvel Urbano:

- Alvará judicial autorizativo, para o caso de cessão hereditária de direitos sobre um bem individualizado, antes ou no curso do inventário judicial (validade 90 dias);
- Certidão de inteiro teor da Matrícula do imóvel (validade 30 dias);
- Certidão Negativa de Ônus Reais do imóvel (validade 30 dias);
- Carnê de IPTU atualizado e quitado ou Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- Se o imóvel for um apartamento, vaga de garagem ou conjunto comercial: certidão/declaração de quitação de débitos condominiais assinada pelo Síndico, com firma reconhecida, e cópia da Ata de Eleição deste Síndico registrada no órgão competente;
- Certidão de quitação do FUNESBOM (Taxa dos Bombeiros);
- Se o imóvel for foreiro (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio;
- Inscrição municipal do imóvel da qual conste o valor venal;
- Prova do recolhimento de impostos e taxas incidentes.

Imóvel Rural:

- Alvará judicial autorizativo, para o caso de cessão hereditária de direitos sobre um bem individualizado, antes ou no curso do inventário judicial (validade 90 dias);
- Certidão de inteiro teor da Matrícula do imóvel (validade 30 dias);
- Certidão Negativa de Ônus Reais do imóvel (validade 30 dias);
- Certidão de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal (SRF) ou Comprovante de Quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos 5 exercícios;
- Certidão Negativa do IBAMA;



- Se o imóvel for foreiro (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio;
- Prova do recolhimento de impostos e taxas incidentes;

Valor da Escritura: Varia de acordo com o valor do imóvel, nos termos da tabela da Corregedoria Geral da Justiça do RJ.