

Visão do Direito



Fábio Jogo, advogado

Sócio do F. Jogo & Advogados Associados. Especialista em direito empresarial, com foco em holdings, doações, planejamento patrimonial e sucessório

Por que evitamos falar sobre herança em vida?

Quando foi a última vez que você sentou com seus pais, irmãos ou filhos para falar abertamente sobre herança? Se a resposta é “nunca”, você não está sozinho. No Brasil, discutir herança ainda é tabu e a maioria das famílias e das empresas familiares evita o tema, como se falar sobre o assunto pudesse atrair má sorte ou desrespeitar quem construiu o patrimônio. Ignorar essa conversa traz algumas consequências.

A proposta de reforma do Código Civil, apresentada recentemente pelo senador Rodrigo Pacheco, sugere algo que, na prática, já acontece: permitir que herdeiros negociem entre si, enquanto o titular dos bens está vivo, como será feita a divisão da herança. O Código Civil vigente, no artigo 2.018, já prevê a possibilidade de partilha em vida, por meio de doações feitas pelo titular do patrimônio. Mas a norma atual trata o tema de forma genérica e com pouco detalhamento, gerando insegurança jurídica. A reforma busca justamente preencher essa lacuna. Ainda assim, a reação imediata de muita gente à proposta foi de desconforto. “Herança em vida” soa, para muitos, como um convite à discórdia. Mas talvez o

incômodo esteja menos na proposta e mais no espelho que ela nos oferece.

Preferimos tratar a herança como um problema distante, como se falar sobre ela fosse chamar a morte. Só que o fim chega. E o que não foi resolvido vira briga e desgaste. Cerca de 2,5% das pessoas que morrem no Brasil deixam um testamento registrado. E o processo de inventário, procedimento judicial para dividir os bens, pode consumir até 30% do valor total do patrimônio com impostos, taxas e honorários. Para empresas familiares, a situação é ainda mais delicada: cerca de 70% delas não sobrevivem à primeira sucessão. Em outras palavras, o trabalho de uma vida inteira pode desmoronar por falta de organização.

Mesmo assim, as famílias continuam evitando o tema. Muitas já até tentam organizar a herança antecipadamente, mas de maneira informal. O aumento recente nas escrituras de doação mostra que muitos buscam antecipar a partilha, só que sem segurança jurídica. Boa parte dessa resistência não vem da lei, mas da cultura. O principal obstáculo para o planejamento da herança no Brasil é o tabu. Falar sobre morte ainda soa como algo inadequado, mesmo quando

o objetivo é proteger a própria família.

Mesmo globalmente, o silêncio domina. Uma pesquisa do HSBC mostra que somente 26% dos empresários ricos conversam sobre herança. Quando o tema é evitado, cresce o risco de decisões importantes ficarem para a hora mais difícil.

Outros países enfrentaram esse impasse com regras claras. França, Portugal e Espanha permitem que as famílias organizem, com antecedência, como será feita a divisão dos bens. Nesses lugares, é possível formalizar acordos com a pessoa ainda viva, desde que ela esteja consciente e os direitos dos herdeiros sejam respeitados.

No Brasil, a proposta segue essa lógica. Ela define situações específicas, como a possibilidade de antecipar doações entre filhos, dividir cotas de empresas ou permitir que um cônjuge abra mão da herança por meio de um acordo feito antes do casamento. E mesmo nesses casos, continua valendo a regra que garante uma parte mínima dos bens aos herdeiros diretos, como filhos e pais. Essa parte, chamada de legítima, corresponde à metade do patrimônio.

Mesmo com todos esses limites, há quem critique a proposta. Em parte, por

receio de que os acordos sejam usados para pressionar idosos ou excluir membros da família injustamente. Mas esses riscos já existem hoje, justamente porque tudo é feito sem planejamento formal. A diferença é que, com regras claras, fica mais fácil impedir abusos. Em países que adotaram esse modelo, os acordos só têm validade se houver equilíbrio, transparência e participação direta do titular dos bens.

Planejar a herança não é um gesto frio. É um cuidado legítimo com quem fica e uma forma de garantir o destino do patrimônio construído ao longo da vida. Ainda ouvimos que “não é hora de falar disso”, como se houvesse um momento certo. Mas quando a hora chega, é porque alguém partiu. E quem fica precisa resolver tudo no susto.

A reforma não resolve todos os problemas, mas quebra o silêncio. Obriga o país a conversar sobre algo que evitamos há décadas. E, talvez, isso já seja suficiente para mudar o jeito como lidamos com o fim. Porque herança não é só sobre bens. É sobre vínculos. E cuidar dela enquanto há tempo é, talvez, o jeito mais generoso de continuar presente após a partida.



Rodrigo Robert

Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB Águas Claras - DF, advogado com experiência em direito imobiliário e com especialização em inventário

Consultório Jurídico

Contrato de gaveta: os riscos de não registrar a compra do imóvel

Comprar um imóvel é um passo importante na vida de qualquer pessoa. Mas quando essa compra é feita apenas com um papel assinado entre as partes, sem escritura pública e sem registro em cartório, o sonho da casa própria pode se transformar em um sério problema. Estamos falando do chamado “contrato de gaveta” — uma prática comum, mas juridicamente insegura e arriscada.

O que é um contrato de gaveta?

O contrato de gaveta é aquele acordo feito entre comprador e vendedor, sem passar

pelos trâmites legais exigidos: a escritura pública e o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Em geral, ele é usado como um documento informal, muitas vezes, com a intenção de economizar taxas e impostos ou agilizar a negociação.

Mas, na prática, esse tipo de contrato não transfere a propriedade legal do imóvel.

Quais são os riscos?

O imóvel continua no nome do vendedor. Mesmo que você more no imóvel e tenha pagado por ele, quem continua sendo o dono oficial é quem consta na matrícula do imóvel. Isso significa que o imóvel pode ser penhorado por dívidas do vendedor. Em caso de má-fé, esse vendedor pode repassar novamente o imóvel à outra pessoa. Na hora de regularizar, vender ou financiar esse imóvel

futuramente, o problema estará instalado.

Você pode perder o imóvel. Se o vendedor morrer, entrar em disputa judicial, ou se os herdeiros não reconhecerem o contrato, o imóvel pode ir para inventário e o comprador ser excluído da partilha, mesmo morando ali há anos.

Sem escritura, sem segurança jurídica. O contrato particular não é aceito para registro. E sem o registro, você não é, de fato, o proprietário. Apenas com o registro da escritura no cartório é que a propriedade se transfere legalmente.

E se eu já comprei assim?

Nem tudo está perdido. Se você tem um contrato de gaveta e já está na posse do imóvel, é possível regularizar a situação — por meio de uma escritura pública e registro,

se houver cooperação do vendedor. Além disso, pode ser usado o instituto do Usucapião, nos casos em que houver posse mansa, pacífica e prolongada, ou, ainda, a ação judicial de adjudicação compulsória, quando o vendedor se recusa a transferir o bem mesmo após pagamento integral.

O caminho ideal vai depender da situação de cada caso, por isso é essencial buscar orientação jurídica.

Economizar na hora da escritura pode sair caro no futuro. A regularização do imóvel traz segurança, tranquilidade e valoriza o seu patrimônio.

Antes de comprar, vender ou doar um imóvel, consulte um advogado. E se você já comprou por contrato de gaveta, não adie a regularização. Seu imóvel precisa estar no seu nome — no papel e no registro.