O GLOBO | Domingo 3.11.2019

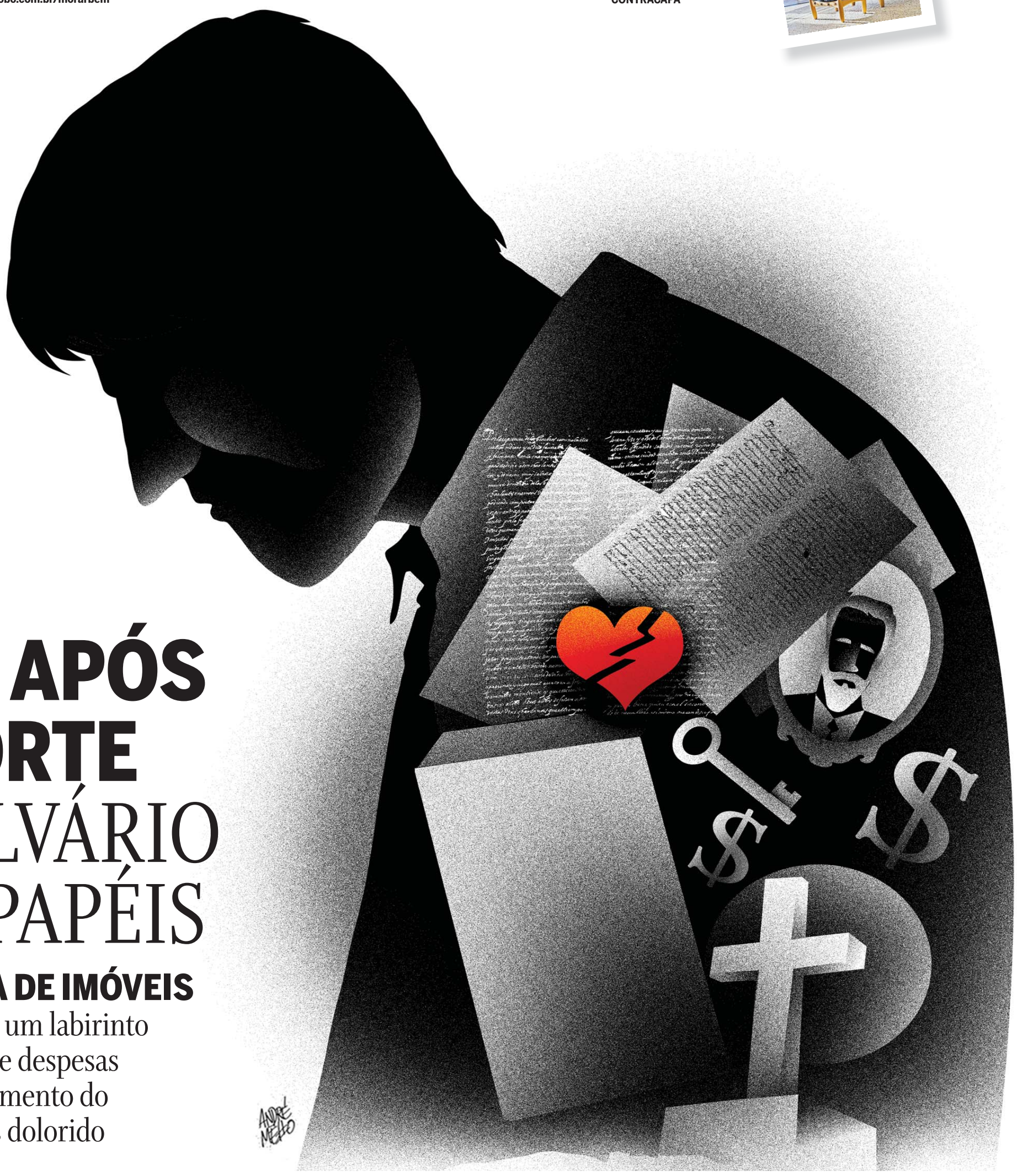
O MORAR BEM

oglobo.com.br/morarbem

REFORMA

Vista para a Lagoa e móveis 'assinados' são os destaques deste apartamento

CONTRACAPA



VIDA APÓS A MORTE

O CALVÁRIO DOS PAPÉIS

A PARTILHA DE IMÓVEIS

no inventário é um labirinto de burocracias e despesas que deixa o momento do luto ainda mais dolorido

RAPHAELA RIBAS
raphaela.ribas@infoglobo.com.br

No dia 7 de julho, o relógio parou para o jornalista Rogério Daflon. Ao travessar a Avenida Pinheiro Machado, em Laranjeiras, ele foi atropelado por um motoqueiro que fugiu sem prestar socorro. Após nove dias internado, ele morreu, deixando dois filhos. Não bastasse toda a dor da perda, a família começou uma saga pós-morte, com incontáveis idas a órgãos burocráticos nada amistosos em um momento tão delicado. Luciana Neiva, também jornalista e mãe dos dois filhos de Daflon, deu início ao inventário, que inclui um imóvel. A divisão dos bens, em si, seria simples para os herdeiros, não fossem a complicação dos processos legais e as altas despesas.

— A família fica desassistida nessa hora. São muitos gastos quando se dá entrada no inventário. Por isso, achamos melhor alugar o apartamento para cobrir as despesas. É preciso obter mil certidões e contratar advogado. Tudo isso leva muito tempo — diz Luciana.

Esta é a realidade de quase todos os que perdem alguém querido. O luto nem foi vivido e já começa a gincana burocrática. A morte não é o fim, ao menos para quem fica. Seja pelos cartórios e repartições públicas que não estão nem aí para a dor de quem está resolvendo a pendenga, ou pela briga entre familiares que sequer respeitam o momento, o inventário pode ser um processo que torna tudo ainda mais complicado e doloroso.

O primeiro passo

Quando alguém que é dono de imóveis morre, é preciso abrir inventário. Não havendo menores nem incapazes, e estando todos os interessados de acordo em relação à partilha, pode-se fazer o chamado inventário administrativo em um Cartório de Notas — o chamado extrajudicial. Caso contrário, será preciso fazer o processo judicialmente.

— O prazo de abertura é de 60 dias após o óbito para não pagar multa — explica o advogado especialista em direito imobiliário, David Nigri.

O também advogado Hamilton Quirino, especializado na área, acrescenta que, se houver testamento, será preciso requerer ao juiz a devida homologação do documento antes de dar início ao processo de inventário.

— Seja judicial ou extrajudicial, haverá um inventariante nomeado pelos demais herdeiros — diz o advogado.

Espólio e inventário

O inventário é o processo para a partilha dos bens, e a herança é a parte que cabe a cada um. Durante o processo existe o espólio, que nada mais é do que a reunião de todos os bens deixados pelo falecido, que farão parte do processo de sucessão hereditária, conforme explica o advogado Luiz Octávio Rocha Miranda, atuante em direito de família e imobiliário.

Casamento e usufruto

Miranda lembra que o inventário respeita o regime de bens do casamento do falecido. Se for de comunhão universal, por exemplo, o cônjuge terá direito a sua meação, ou seja: metade do patrimônio.

— No caso de comunhão parcial, a meação englobará os bens adquiridos durante o casamento a título oneroso. Isto porque os bens herdados ou doados exclusivamente pelo falecido não se incluem na meação.

Outra questão é o usufruto. Quirino esclarece que o usufruto pode ser instituído por um certo período ou de forma vitalícia. Neste caso, diz, o chamado "nu-proprietário", que será o futuro dono do bem, não pode vender o imóvel e só tomará posse total quando a pessoa que tiver direito de usufruir a propriedade (e receber rendas de eventuais aluguéis) morrer ou renunciar ao seu direito de usufruto.

Documentos

Segundo Miranda, entre os documentos que a família deve separar estão: certidões de óbito e de casamento do falecido e, dependendo do regime de bens, o pacto antenupcial; as certidões de nascimento ou casamento dos herdeiros e seus RGs e CPFs; documentos dos bens a serem inventariados, como escritura; extratos bancários do dia do falecimento, aplicações financeiras, notas fiscais de compra de bens móveis e outros.

Custos

Caso o inventário não seja aberto em dois meses após a morte, será cobrada taxa de 10% a 20% sobre o imposto de transmissão devido. Acertado isso, há as custas judiciais ou do cartório de notas, além da taxa cobrada pela transmissão do imóvel, que, segundo Quirino, é a despesa mais alta: varia de 4% a 8% do valor dos bens.

— A mesma base de valor, atualizada na época do inventário, servirá como referência para a escritura pública ou o inventário judicial.

Além disso, há o custo do advogado, que, dependendo do prazo e do tipo de processo também pesa muito no bolso.

CONTINUA NA PÁGINA 2

Doação e usufruto: opções para passar os bens em vida

> Falar da morte pode ser desconfortável, especialmente se a conversa envolver a partilha dos bens. Entretanto, discutir o assunto abertamente (e até mesmo preparar alguns documentos) facilita muito o futuro processo de transição.

> Segundo David Nigri, em vida é possível deixar os imóveis para os herdeiros por doação convencional ou blindagem patrimonial (por meio da criação de uma sociedade para a qual são transferidos os bens, e cujos sócios são os herdeiros).

> Já Miranda, orienta que, com a assessoria de um advogado, o proprietário do imóvel lavre um testamento em Cartório de Notas, para facilitar o inventário.

> Quirino reforça a ideia de doação em vida, que pode ser feita com o direito de usufruto.
— Com tal iniciativa, todos os custos, inclusive os maiores, como o imposto de transmissão, são pagos anteriormente. Nesse caso, os herdeiros, após o falecimento, já terão os seus títulos de propriedade sem custos adicionais.

> Outro caminho é fazer um testamento para deixar explícito o destino de metade dos bens. O restante pertencerá (por lei) aos herdeiros diretos, como filhos e cônjuges.

É possível vender e alugar o imóvel no processo

Tanto as despesas quanto o que se receber na venda ou no aluguel vai para o espólio, que depois será dividido entre os herdeiros. Para passar o bem adiante é preciso autorização do juiz — a escritura definitiva só sairá após a partilha

Como os custos para o inventário costumam ser altos, é comum que a família use o próprio imóvel para custear esses gastos. Uma opção é pôr para alugar, como Luciana Neiva e os filhos fizeram. A outra é passar adiante, mas, no caso da venda, há alguns pormenores.

O advogado Hamilton Quirino explica que pode haver promessa de venda ou cedimento de direitos hereditários durante o processo de inventário, mas que a escritura definitiva só poderá ser feita após o registro da partilha no Cartório do Registro de Imóveis do inventário, ou mediante alvará judicial prévio:

— A autorização judicial acontece, por exemplo, no caso de o inventário com vários bens e que os herdeiros têm dificuldade de pagar os encargos e o imposto de transmissão. Neste caso, eles podem pedir o alvará para venda de um imóvel para custear o próprio inventário, e o valor ficará à disposição do juízo para as despesas. Depois da quitação, o valor será disponibilizado ao monte do espólio (que não é o inventariante nem os herdeiros) para posterior divisão proporcional aos herdeiros.

No caso do aluguel, Quirino esclarece que caberá ao inventariante assinar o contrato em nome do espólio, assim como prestar contas aos demais herdeiros.

Segundo o advogado Luiz Octávio Rocha Miranda, quem assina o contrato de locação é o inventariante que tem poderes de representação do espólio:

— Os valores apurados como aluguéis devem ser depositados em conta corrente em nome do espólio, para futura partilha.

QUEM COMPRA

Com o desembolso para as taxas e, muitas vezes, para os gastos mensais do imóvel, também é comum que os bens em inventário sejam anunciados a preços abaixo da média do mercado, para agilizar a venda.

Mas Quirino chama a atenção para não cair em ciladas, pois o inventário pode demorar muito, haver briga em família, entre outros entraves:

— É preciso consultar o processo de inventário, antes de iniciar o negócio de compra, pois há casos de demorada e difícil solução. Em geral, quando está tudo correto, não há problema na compra, desde que tomadas as devidas cautelas.

PIXABAY

Demora. Inventário pode levar anos e a venda do imóvel pode arcar com custo

PREÇOS DOS IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO

Zona Sul	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Botafogo	R$ 12.000	-1,2%	R$ 36,79	-4,8%	R$ 11,70
Catete	R$ 10.100	1,3%	R$ 33,34	-0,9%	R$ 11,40
Copacabana	R$ 11.149	-3,9%	R$ 34,44	-0,1%	R$ 11,24
Cosme Velho	R$ 9.870	-2,7%	R$ 31,50	5,3%	R$ 10,02
Flamengo	R$ 10.257	-1,7%	R$ 31,15	-1,7%	R$ 10,40
Gávea	R$ 15.761	-3,5%	R$ 39,94	-3,8%	R$ 11,86
Glória	R$ 8.734	-2,3%	R$ 32,98	8,1%	R$ 10,23
Humaitá	R$ 11.778	-3,7%	R$ 33,69	-1,7%	R$ 12,18
Ipanema	R$ 18.353	-3,9%	R$ 55,87	6,8%	R$ 14,01
Jardm Botânico	R$ 14.699	0,7%	R$ 37,08	-2,4%	R$ 11,50
Lagoa	R$ 16.077	-2,6%	R$ 41,42	0,6%	R$ 13,43
Laranjeiras	R$ 9.826	-1,3%	R$ 29,16	-3,5%	R$ 10,91
Leblon	R$ 20.645	-1,3%	R$ 56,86	6,4%	R$ 14,91
Leme	R$ 11.746	-1,0%	R$ 36,76	-4,0%	R$ 11,55
São Conrado	R$ 11.553	-1,6%	R$ 31,87	-3,2%	R$ 13,32
Urca	R$ 14.441	-3,2%	R$ 41,82	-9,4%	R$ 10,36

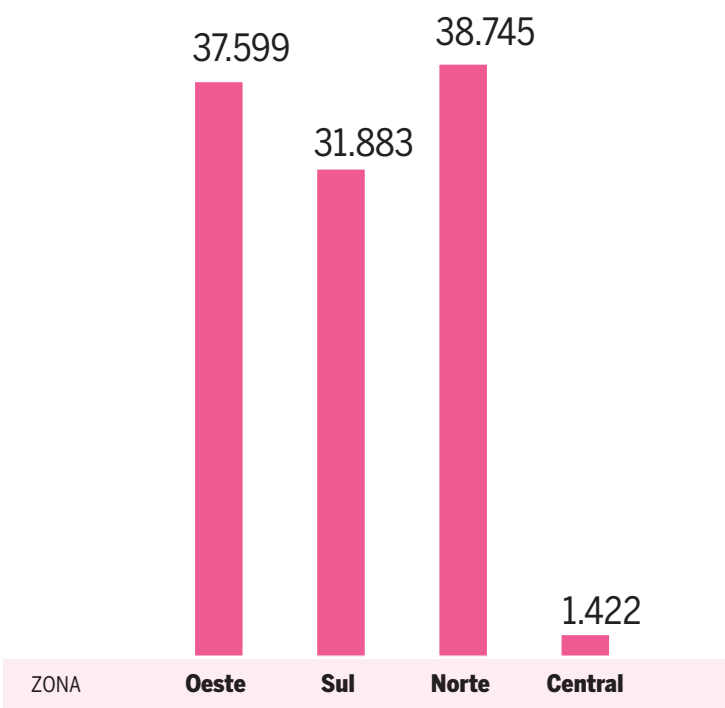
Zona Oeste	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Anil	R$ 4.943	-2,1%	R$ 22,31	12,4%	R$ 8,73
Barra da Tijuca	R$ 9.389	-2,0%	R$ 31,13	-2,3%	R$ 13,75
Camorim	R$ 5.083	1,3%	R$ 21,72	-8,4%	R$ 9,61
Curicica	R$ 4.874	-0,8%	R$ 21,47	-0,1%	R$ 9,47
Jacarepaguá	R$ 5.886	-2,3%	R$ 23,09	1,4%	R$ 11,12
Pechincha	R$ 4.578	-1,3%	R$ 17,28	-0,8%	R$ 8,62
Recreio dos Bandeirantes	R$ 6.327	-0,8%	R$ 20,18	-5,5%	R$ 8,79
Taquara	R$ 4.318	-0,3%	R$ 18,02	0,7%	R$ 7,65
Vargem Pequena	R$ 4.390	1,5%	R$ 21,22	0,3%	R$ 7,26
Vila Valqueire	R$ 5.097	-0,1%	R$ 17,64	2,2%	R$ 5,94

Zona Norte	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Andaraí	R$ 5.610	-2,7%	R$ 19,33	5,2%	R$ 8,23
Bonsucesso	R$ 3.936	-0,9%	R$ 16,26	-1,4%	R$ 5,70
Campinho	R$ 4.037	-7,5%	R$ 15,35	1,5%	R$ 6,96
Del Castilho	R$ 5.065	-4,3%	R$ 23,59	2,1%	R$ 7,85
Engenho de Dentro	R$ 4.425	-2,8%	R$ 17,55	3,7%	R$ 7,62
Grajaú	R$ 5.361	-5,4%	R$ 19,20	-6,0%	R$ 7,95
Irajá	R$ 4.807	-2,7%	R$ 19,67	-0,5%	R$ 6,09
Maracanã	R$ 3.998	-2,5%	R$ 17,70	4,0%	R$ 5,00
Méier	R$ 6.345	-1,4%	R$ 22,23	4,5%	R$ 8,94
Olaria	R$ 4.845	-2,4%	R$ 17,28	1,4%	R$ 8,28
Penha	R$ 4.208	1,0%	R$ 16,64	4,1%	R$ 5,73
Piedade	R$ 4.136	-10,6%	R$ 16,06	0,7%	R$ 5,68
Ilha do Governador	R$ 3.966	1,9%	R$ 14,78	-6,3%	R$ 6,11
Tijuca	R$ 6.636	-3,9%	R$ 21,81	1,3%	R$ 8,98
Todos os Santos	R$ 4.698	-3,0%	R$ 16,86	-5,5%	R$ 8,27
Vila da Penha	R$ 4.759	-0,1%	R$ 16,44	0,1%	R$ 5,68
Vila Isabel	R$ 5.441	-3,4%	R$ 19,87	-2,8%	R$ 8,15
Vista Alegre	R$ 4.181	-3,2%	R$ 16,99	7,4%	R$ 4,54

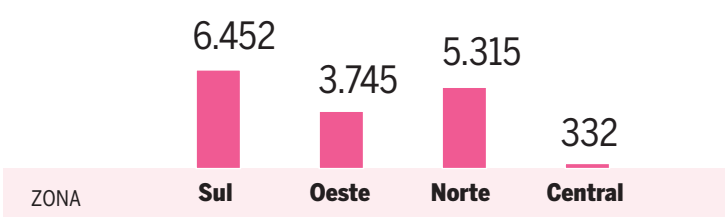
Zona Central	VENDA		ALUGUEL		CONDOMÍNIO
	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M	VARIAÇÃO (12 MESES)	PREÇO DO M
Centro	R$ 7.449	-7,4%	R$ 25,85	-8,5%	R$ 10,75
Estácio	R$ 5.337	-1,7%	R$ 18,69	-12,2%	R$ 8,33
São Cristóvão	R$ 5.246	-3,7%	R$ 22,49	6,4%	R$ 7,65
Santa Teresa	R$ 6.729	-3,9%	R$ 23,23	-5,0%	R$ 7,30

Fonte : Secovi Rio – Sindicato da Habitação

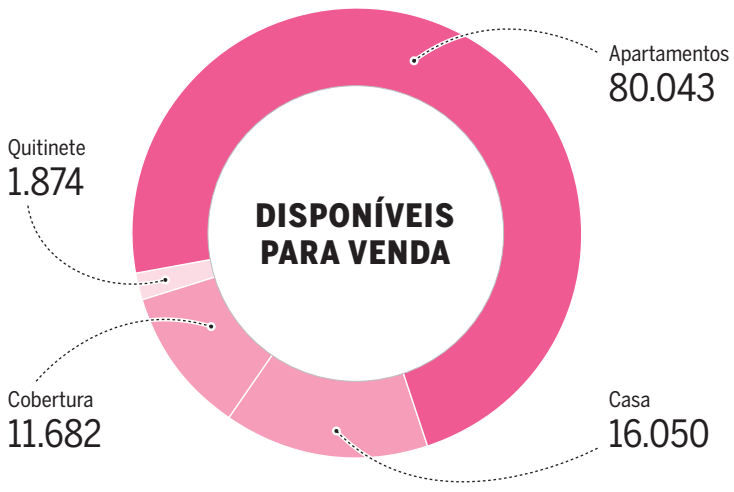
OFERTAS DE IMÓVEIS PARA VENDA



OFERTAS DE IMÓVEIS PARA ALUGAR



TIPO DE IMÓVEIS



INDICADORES

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IPC/RJ	ANUAL	1.0360	3,60%
IPC/BR	ANUAL	1.0351	3,51%
ICC	ANUAL	1.0374	3,74%
IPC/FIPE	ANUAL	1.0329	3,29%
INPC	ANUAL	1.0292	2,92%
IPCA	ANUAL	1.0388	3,88%

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
INCC	MENSAL	1.0046	0,46%
	BIMESTRAL	1.0089	0,89%
	TRIMESTRAL	1.0147	1,47%
	QUADRIMESTRAL	1.0237	2,37%
	SEMESTRAL	1.0279	2,79%
	ANUAL	1.0435	4,35%

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IGP-M	MENSAL	0.9999	-0,01%
	BIMESTRAL	0.9933	-0,67%
	TRIMESTRAL	0.9972	-0,28%
	QUADRIMESTRAL	1.0051	0,51%
	SEMESTRAL	1.0189	1,89%
	ANUAL	1.0337	3,37%

Índice	Periodicidade	Multiplicador	Percentual
IGP-DI	MENSAL	1.0050	0,50%
	BIMESTRAL	0.9999	-0,01%
	TRIMESTRAL	0.9999	-0,01%
	QUADRIMESTRAL	1.0062	0,62%
	SEMESTRAL	1.0193	1,93%
	ANUAL	1.0300	3,00%

FONTE: ABADI/RJ