

Partilha de imóvel na dissolução da União Estável e no Divórcio.

Há muito tem se tornado comum a união de pessoas com intuito de formar família, com convivência pública, contínua e duradoura, situação fática esta reconhecida pelo direito como União Estável.

A União Estável é uma forma autônoma de constituição de entidade familiar e deve assim ser encarada, pois não se confunde com o casamento que é um ato solene, formal e jurídico de constituir família. Porém, o que cabe destacar é que, na prática, os efeitos da extinção das entidades familiares podem ser os mesmos.

Recentemente o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de um recurso chamado Embargos de Divergência em Recurso Especial (nº 1.171.820) firmou entendimento de que na União Estável, havida entre pessoas que cuja idade imponha o regime de separação de bens obrigatória (legal) somente caberá a meação dos bens adquiridos na constância da União Estável mediante comprovação de esforço comum. Tal notícia ganhou grande repercussão em razão de entendimento já sedimentado pelo Supremo Tribunal Federal através da Súmula 377 que diz que “No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento”.

A União Estável é uma entidade familiar que se constitui mediante comprovação fática. Diferentemente do casamento, que é provado por meio da competente certidão, a União Estável se constitui através de prova de união de pessoas com convivência pública, contínua e duradoura e com intuito de formar família. Contudo, assim como no casamento, os companheiros podem, e devem, declarar em contrato (ou em cartório) a situação fática que vivem, declarando, ainda, qual seria o regime da comunhão aplicada àquela instituição familiar, uma vez que o fim da união estável tem reflexos na partilha dos bens. Isso se assemelha ao que chamamos de pacto ante nupcial no casamento.

Presume-se que aquele que não declara o regime de bens que pretende aplicar à União Estável esteja sob a égide da comunhão parcial de bens. O mesmo serve para os cônjuges que não fazem o pacto ante nupcial ou que não declaram nada no ato do casamento. Nessa situação, uma vez adquirido um imóvel, por exemplo, na constância do casamento ou da União Estável, presume-se que houve esforço comum, logo, havendo dissolução da união ou divórcio, ainda que o imóvel esteja registrado somente em nome de um dos companheiros ou cônjuge, o outro faz jus a 50% da propriedade.

Por outro lado, a lei impõe, atualmente, que aquele que pretender se casar, possuindo mais de 70 (setenta) anos, somente o poderá mediante aplicação da separação obrigatória ou legal de bens (art. 1.641, do Código Civil). Da mesma forma aplica-se à União Estável, conforme entendimento de nossos tribunais.

Veja que, referida imposição legal se consubstancia em uma verdadeira intervenção estatal na autonomia privada da pessoa. Intervenção esta que foi relativizada pelo Supremo Tribunal Federal ao editar a Súmula 377, determinando que comunicam-se os bens adquiridos na constância do casamento pelo regime da separação legal, uma

vez que comprovado o esforço comum do cônjuge, e mesmo que não o faça em auxílio financeiro direto. E esse foi o objeto da discussão travada recentemente no Superior Tribunal de Justiça.

O entendimento lá sedimentado é de que a União Estável não pode garantir aos companheiros maiores direitos que aqueles conferidos aos cônjuges que optaram pela constituição da entidade familiar através de ato jurídico solene e formal. Conclui-se que na União Estável em que se aplica a separação obrigatória de bens, não caberá ao companheiro(a) meação de um bem particular adquirido na constância da união, exceto se comprovado esforço comum.

Feita essas explanações, destacamos a importância da decisão no que tange à aquisição de casa própria. Atualmente a maioria dos imóveis adquiridos se dá mediante financiamento a longo prazo (20, 30, 35 anos) sendo perfeitamente possível o registro do bem em nome de um dos companheiros ou de ambos. Sendo assim, na eventualidade dessa União Estável vir a ser dissolvida, é importante que os mutuários tenham a exata consciência de como deverá ser partilhado o seu imóvel.

Se optarem pela comunhão parcial de bens e o bem é anterior à União Estável, este não deve ser partilhado, pertencerá àquele cujo imóvel estiver registrado. Se adquirido na vigência da União Estável, presume-se o esforço comum do casal, logo haverá meação em partes iguais (50% para cada). Se optarem pela separação de bens, os havidos tanto antes da união quanto na vigência em nome de um dos companheiros somente a ele pertence. Se o regime é o de separação obrigatória ou legal, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, comunicam-se os bens adquiridos durante a vigência da União Estável em nome de um dos companheiros, se comprovado o esforço comum, mesmo que não seja em auxílio financeiro direto. Por fim, se a união se deu pelo regime de comunhão universal, na dissolução caberá a partilha de todos os bens que compõem a patrimônio de cada companheiro e do casal.

Cabe abordar ainda os casos em que o imóvel é financiado. Atualmente os financiamentos se dão por meio de alienação fiduciária (Lei 9.514/97), onde a propriedade do bem é transferida para o banco financiador e somente se aperfeiçoa em favor do devedor quando do adimplemento de uma condição, qual seja a de pagar integralmente a dívida. Mesmo que haja a transferência do patrimônio ao agente financeiro, quando da dissolução da União Estável ou do divórcio, ainda assim esse bem deve ser arrolado com a ressalva de que sobre ele recai uma garantia e uma dívida, para que possa ser partilhado tanto o bem quanto a dívida. Sendo assim abrem-se as seguintes situações: caso a partilha seja de 50% para cada, compete a ambos arcar com 50% das prestações vincendas; caso um dos companheiros ou cônjuge opte por abrir mão do imóvel, caberá a ele, respeitada a data da aquisição do bem e o regime que rege sua União Estável ou casamento, 50% do total investido até a data da dissolução da União Estável ou do casamento, ficando o outro com a propriedade do imóvel.

Vinícius Costa

Consultor Jurídico da ABMH

Sócio do escritório Costa & Tavares Advogados Associados