



PARTILHA DE IMÓVEIS FINANCIADOS E DE DIREITOS POSSESSÓRIOS NO FIM DA CONJUGALIDADE

Flávia Alessandra Naves Silva

- ▶ Mestre em Direito Civil pela PUC/SP.
- ▶ Membro do IBRADIM.
- ▶ Diretora de Diversidade da Associação As CivilistaS.
- ▶ Vice coordenadora da Comissão Nacional de Pesquisas do IBDFAM - Núcleo Sul/Sudeste.
- ▶ Advogada. Professora em cursos de graduação e pós-graduação.

PARTILHA DE BENS

No **fim da conjugalidade**, seja pelo divórcio, seja pela dissolução da união estável, vem a necessidade da divisão do que foi adquirido, ressaltando-se que se incluem **tanto o patrimônio amealhado quanto as dívidas contraídas**, podendo ser realizada de maneira *amigável ou consensual, judicial ou extrajudicial*, observadas as formalidades legais. É meio de atribuição de quinhão patrimonial. Na **partilha de um bem financiado** que é, geralmente, um imóvel ou veículo e neste caso, **as partes possuem a posse (uso) do bem**, sendo que **a propriedade fica reservada ao financiador** até a sua quitação.

↔↔↔ ***PARTILHA é repartição do patrimônio (não significa VENDA)***



MANCOMUNHÃO?!?

A **chamada propriedade de "mão comum" do casal, ou ainda a comosse de "mão comum" queda com o fim da conjugalidade**, passando o patrimônio a ser submetido a forma de **condomínio ordinário**, aparelhada a uma **copropriedade (ou comosse) pro indiviso**, regulado pelas regras que lhe são próprias, derivando a possibilidade de perda da titularidade pelas métricas legais fixadas, dentre elas a alienação ou o abandono, por exemplo!!!!





A **COPROPRIEDADE E/OU A COMPOSSE** PODEM SER DE DOIS TIPOS: **PRO INDIVISO E PRO DIVISO**. A **PRO INDIVISO** É AQUELA EM QUE OS PODERES INERENTE À COISA SÃO EXERCIDOS DE MANEIRA INDISTINTA, SIMULTANEAMENTE, TODO O BEM. A **PRO DIVISO** SE REFERE À SITUAÇÃO EM QUE OS DIREITOS RECAEM SOBRE TODO O BEM E DELIMITAM AS ÁREAS PARA O SEU EXERCÍCIO, OU SEJA, AS ÁREAS DE USO DE CADA UM.



Art. 1.320/C.C.: A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.



RECURSO ESPECIAL Nº 1852807 - PR (2019/0368984-9) - o DJe/STJ nº 3391 de 13/05/2022.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DO IMÓVEL COMUM. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. PEDIDOS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM E DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS.

Ex-companheiro ficar no imóvel com os filhos do casal não afasta direito do outro à extinção do condomínio: A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que o fato de um dos ex-companheiros residir com os filhos no antigo imóvel do casal, por si só, não é causa suficiente para afastar o direito do outro à extinção do condomínio. Com esse entendimento, o colegiado reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR) para *permitir que o autor da ação venda o imóvel comum que possuía com a ex-companheira, adquirido mediante alienação fiduciária***. Após a separação, ela ficou responsável pelo pagamento das prestações do financiamento e continuou residindo no imóvel com as duas filhas comuns. O relator também verificou nos autos que o bem está na posse da ex-companheira há mais de quatro anos e, mesmo sendo anunciado para venda durante todo esse período, por motivos não esclarecidos no processo, não foi fechado nenhum negócio.**

(<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/17062022-Ex-companheiro-ficar-no-imovel-com-os-filhos-do-casal-nao-afasta-direito-do-outro-a-extincao-do-condominio-.aspx>)



Meu bem, nossos bens

Os tipos de partilha de bens:

Regime de Comunhão Parcial:

Os bens adquiridos antes do casamento não entram na comunhão de bens

Regime de Comunhão Universal

Comunhão de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges

Regime de Separação de Bens

Cada cônjuge é responsável pela administração exclusiva dos seus bens

Regime de Participação Final nos Aquestos

Cada cônjuge possui patrimônio próprio. À época da dissolução do casamento cada um tem direito à metade dos bens adquiridos pelo casal



CNJ

A partilha de bens sempre terá de observar o regime de bens adotado para o casamento ou união estável, especialmente do quanto tenha sido adquirido na constância da sociedade conjugal.



ATENÇÃO: SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS!!!!!!

EXCEÇÃO À REGRA DA LIVRE ESCOLHA

Art. 1.641 C.C .*: É obrigatório o regime da separação de bens no casamento:

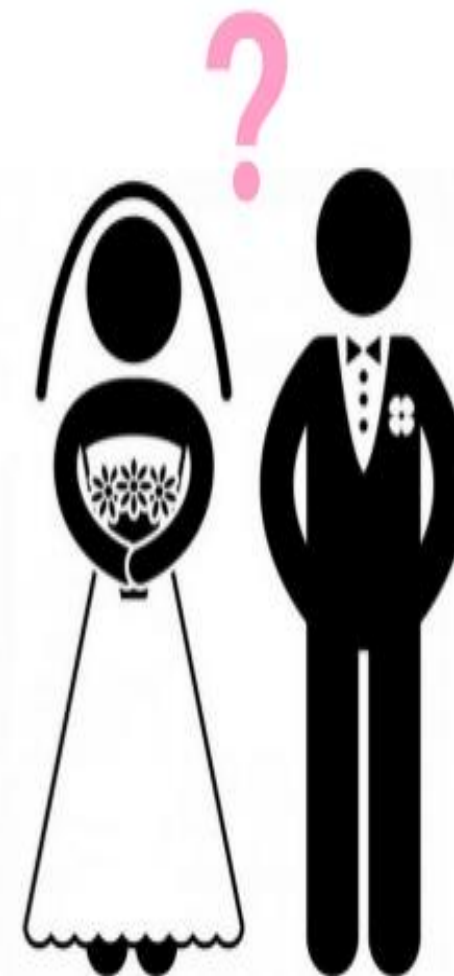
I - das pessoas que o contraírem com inobservância das causas suspensivas da celebração do casamento;

II – da pessoa maior de 70 (setenta) anos**;

III - de todos os que dependerem, para casar, de suprimento judicial.

***SÚMULA n. 377 (STF): No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento.**

**** Agravo em Resp. nº 1.309.642 (Tema 1.236, Fev/2024)**



(...) 6. **No casamento ou na união estável regidos pelo regime da separação obrigatória de bens, é possível que os nubentes/companheiros, em exercício da autonomia privada, estipulando o que melhor lhes aprouver em relação aos bens futuros, pactuem cláusula mais protetiva ao regime legal, com o afastamento da Súmula n. 377 do STF, impedindo a comunhão dos aquestos.**

7. A mens legis do art. 1.641, II, do Código Civil é justamente conferir proteção ao patrimônio do idoso que está casando-se e aos interesses de sua prole, impedindo a comunicação dos aquestos. Por uma interpretação teleológica da norma, é possível que o pacto antenupcial venha a estabelecer cláusula ainda mais protetiva aos bens do nubente septuagenário, preservando o espírito do Código Civil de impedir a comunhão dos bens do ancião. O que não se mostra possível é a vulneração dos ditames do regime restritivo e protetivo, seja afastando a incidência do regime da separação obrigatória, seja adotando pacto que o torne regime mais ampliativo e comunitário em relação aos bens.

8. Na hipótese, o de cujus e a sua companheira celebraram escritura pública de união estável quando o primeiro contava com 77 anos de idade - com observância, portanto, do regime da separação obrigatória de bens -, oportunidade em que as partes, de livre e espontânea vontade, realizaram pacto antenupcial estipulando termos ainda mais protetivos ao enlace, demonstrando o claro intento de não terem os seus bens comunicados, com o afastamento da incidência da Súmula n. 377 do STF. Portanto, não há falar em meação de bens nem em sucessão da companheira (CC, art. 1.829, I).9. Recurso especial da filha do de cujus a que se dá provimento. Recurso da ex-companheira desprovido. (REsp n.

1.922.347/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/12/2021, DJe de 1/2/2022)



Algumas circunstâncias precisam ser observadas como resultantes do fim da conjugalidade:

1. **Fixação de aluguel pelo uso exclusivo do único imóvel do casal por um dos ex-cônjuges**: se a separação judicial do casal já foi aprovada, a mancomunhão – que existe antes dos ex-cônjuges se divorciarem e é caracterizada pelo fato de os bens pertencerem ao casal em sua totalidade – passa a ser chamada de condomínio, que está sob as regras comuns da copropriedade e, por este motivo, permite a **indenização**. Referida indenização é devida mesmo antes da partilha do patrimônio, com a finalidade de evitar seja prorrogada ao máximo a efetivação da divisão dos bens e **pode der fixada em pacto antenupcial/pós nupcial**.



2. Imóveis financiados pelo casal:

- a) Financiamento iniciado antes da sociedade conjugal: Até o fim de 2021, era praticamente certo que, na ocorrência de um divórcio, **todas as parcelas do financiamento que foram pagas durante o relacionamento seriam divididas**, observado o regime de bens adotado para o casamento, cabendo ao cônjuge que não realizou a aquisição do imóvel financiado o equivalente a 50% dos valores pagos. Entretanto, em julgamento do Recurso Especial n. 1.841.128-MG em dezembro de 2021, o Supremo Tribunal de Justiça reconheceu que **nos casos em que o imóvel foi adquirido ou financiado antes do casamento, deverá ser mantido exclusivamente com quem o adquiriu, independente de que durante o período do casamento, tenha havido ajuda mútua entre o casal**. Neste caso, o cônjuge conseguiu comprovar que adquiriu o imóvel ainda durante o namoro e, mesmo durante o casamento, sempre foi o único responsável pelos pagamentos das parcelas do financiamento. (Paradigmático**)



- b) **Financiamento iniciado durante da sociedade conjugal**: Os bens financiados pelo casal durante o casamento **devem ser partilhados, em conformidade com o regime de bens adotados**. Porém, é preciso ter em mente que a **partilha se dará não em relação ao bem, em si, visto que ainda está financiado e não pertence a nenhum dos cônjuges**. O que será partilhado, neste caso, é o ativo verificado da **soma** de todas as parcelas quitadas durante a união, observado o regime de bens.

ATENÇÃO!!! Apesar do que seja decidido pelos cônjuges ou companheiros no momento da dissolução da sociedade conjugal, como regra, **não haverá alteração na relação jurídica com a instituição financeira detentora do contrato de financiamento, somente se houver anuência da mesma.**

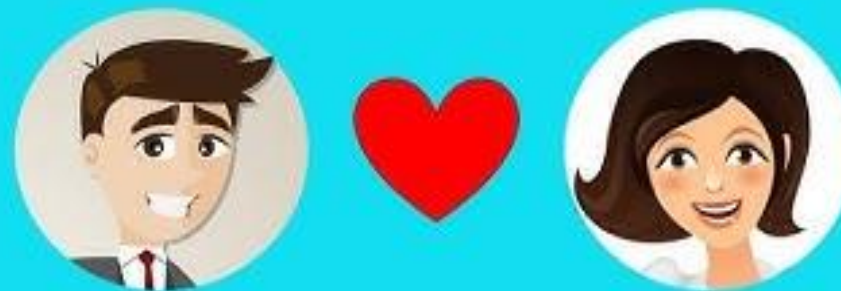


AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1833962 - MG (2021/0033761-7) – Publicada em 30/09/2021 - Trecho da decisão que determina partilha de direito de fiduciante:

No caso em análise, o contrato de compra e venda foi firmado junto à Caixa Econômica Federal, em 2003 (eDoc. 45), com termo final previsto para 2022. Com efeito, em se tratando de imóvel adquirido antes das núpcias e financiado mediante o pagamento de prestações de trato sucessivo, que se prolongou durante a constância do casamento, o Direito opera com a presunção de que o pagamento das parcelas tenha sido feito com o esforço comum. Ocorre que o imóvel, com o decorrer do tempo, adquire valor venal maior, pelo que entendo que não seria adequado compartilhar apenas o valor das parcelas quitadas na constância do casamento, uma vez que, sob a premissa de que houve valorização do bem, a apelada ficaria injustiçada. Em razão disso, entendo que a solução mais apropriada seria partilhar os direitos de fiduciante. Isto posto, compreendo que a apelada tem direito à partilha dos direitos de fiduciante que as partes possuem em relação ao bem, no período que compreende entre 02.12.2005 e 03.02.2015, quando da constância do matrimônio. (...) Portanto, repassados à terceiro os direitos de fiduciante, ou ocorrendo a quitação integral, com sua posterior venda, ou, ainda, havendo rescisão contratual, caberá a cada uma das partes 50% (cinquenta por cento) dos direitos de fiduciante, relativos apenas às parcelas quitadas no período em que as partes estiveram casadas. Quanto às benfeitorias, observo que a r. sentença de primeiro grau determinou a partilha das benfeitorias realizadas no referido imóvel, em 50% (cinquenta por cento) para cada parte, estando, assim, em conformidade com a regra dos artigos 1.658 e 1.660 do Código Civil, sendo presumido o esforço comum do casal na aquisição das benfeitorias. (e-STJ, fls. 495/497)



POSSO UTILIZAR O
FGTS
DO CÔNJUGE PARA
AMORTIZAR O FINANCIAMENTO?



3. Direitos possessórios sobre imóveis:

Terceira Turma do STJ, em julgamento de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, admitiu possibilidade de partilha de imóvel irregular em ação de divórcio, além das propriedades formalmente constituídas adquiridas na constância do casamento, bem como de tudo aquilo que tem expressão econômica e que, por diferentes razões, não se encontra legalmente regularizado ou registrado sob a titularidade do casal. Exemplos desses bens listáveis – e sujeitos à partilha – são as edificações em lotes irregulares sobre os quais os ex-cônjuges têm direitos possessórios. A tese foi estabelecida ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que, ao julgar processo de divórcio litigioso, entendeu que não seria possível a partilha dos direitos possessórios sobre um imóvel localizado em área irregular. Entendeu a ministra que "a autonomia existente entre o direito de propriedade e o direito de posse, bem como a expressão econômica do **direito possessório como objeto de possível partilha entre os cônjuges no momento da dissolução do vínculo conjugal**, sem que haja reflexo direto nas discussões relacionadas à propriedade formal do bem", ressaltou a ministra". (REsp 1.984.847 - MG 2022/0034249-0 in <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/28092020-Terceira-Turma-admite-possibilidade-de-partilha-de-imovel-irregular-em-acao-de-divorcio.aspx>)



COMO SE RESOLVE A PARTILHA DAS ACESSÕES EM IMÓVEL DE TERCEIRO???

EXISTEM DOIS POSICIONAMENTOS QUE DIVIDEM OS ENTENDIMENTOS DO STJ:

“ (...) No caso dos autos, é incontroverso que o casal construiu em terreno de propriedade de terceiro e, por isso, não há como reconhecer à Autora o direito a indenização contra o Réu porquanto não foi ele o beneficiário da obra - já que não é o proprietário do bem - mas sim, a sua genitora que não integrou a lide. Sendo assim, as questões relacionadas ao custeio de obras em terreno de terceiro, deverão ser objeto de ação própria proposta em face do proprietário do imóvel a fim de evitar o seu enriquecimento sem causa em decorrência das acessões realizadas.” (STJ - AREsp: 2214661 RJ 2022/0299537-5, Relator: Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Data de Publicação: DJ 14/11/2022)



“RECURSO ESPECIAL. UNIÃO ESTÁVEL. DISSOLUÇÃO. PARTILHA DE BEM CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO DE TERCEIRO, PAIS DO EX- COMPANHEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DOS TERCEIROS. NÃO OCORRÊNCIA. CONSTRUÇÃO DE ACESSÃO (CASA) QUE SE REVERTE EM PROL DO PROPRIETÁRIO. DIREITO À INDENIZAÇÃO. PARTILHA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. POSSIBILIDADE. EXPRESSÃO ECONÔMICA QUE DEVE SER OBJETO DE DIVISÃO. 1. O Código Civil estabelece que "aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização" (CC, art. 1.255), evitando-se, desta feita, o enriquecimento indevido do proprietário e, por outro lado, não permitindo que aquele que construiu ou plantou em terreno alheio tire proveito às custas deste. 2. Na espécie, o casal construiu sua residência no terreno de propriedade de terceiros, pais do ex-companheiro, e, agora, com a dissolução da sociedade conjugal, a ex-companheira pleiteia a partilha do bem edificado. 3. **A jurisprudência do STJ vem reconhecendo que, em havendo alguma forma de expressão econômica, de bem ou de direito, do patrimônio comum do casal, deve ser realizada a sua meação, permitindo que ambos usufruam da referida renda, sem que ocorra o enriquecimento sem causa e o sacrifício patrimonial de apenas um deles.** 4. É possível a partilha dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, que nada **mais é do que patrimônio construído com a participação de ambos, cabendo ao magistrado, na situação em concreto, avaliar a melhor forma da efetivação desta divisão.** 5. Em regra, não poderá haver a partilha do imóvel propriamente dito, não se constando direito real sobre o bem, pois a construção incorpora-se ao terreno, passando a pertencer ao proprietário do imóvel (CC, art. 1.255), cabendo aos ex-companheiros, em ação própria, a pretensão indenizatória correspondente, evitando-se o enriquecimento sem causa do titular do domínio. 6. No entanto, **caso os terceiros, proprietários, venham a integrar a lide, torna-se plenamente possível, no âmbito da tutela de partilha, o deferimento do correspondente pleito indenizatório.** (...) 7. Na hipótese, diante da comprovação de que a recorrida ajudou na construção da casa de alvenaria, o **Tribunal de origem estabeleceu a possibilidade de meação** "com o pagamento dos respectivos percentuais em dinheiro e por quem tem a obrigação de partilhar o bem", concluindo não haver dúvida de "que o imóvel deve ser partilhado entre os ex-companheiros, **na proporção de 50% para cada um**". (REsp **1327652/RS**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, **DJe 22/11/2017**)



ITCMD

(Art. 155, I, CF)

- O fato gerador consiste na transmissão gratuita de bens móveis ou imóveis e também de direitos, incluindo-se a sucessão (*causa mortis*).
- Incide sobre qualquer bem, seja móvel ou imóvel.
- É de competência estadual e o contribuinte é o herdeiro ou legatário.

X

ITBI

(156, II, CF)

- O fato gerador consiste apenas na transmissão onerosa de bens imóveis.
- É devido ao município da localização do bem e o contribuinte é qualquer uma das partes.



 Colégio Notarial do Brasil
Seção São Paulo

No AREsp 1.760.009 (DJe: 27/06/2022), o STJ reafirmou o entendimento adotado pela corte após decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) no Tema 1.124 da repercussão geral. Segundo esse entendimento, o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro no cartório de imóveis.

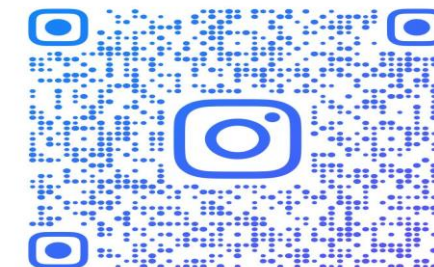




OBRIGADA!!!!

Flávia Alessandra Naves Silva

flavianaves@melonaves.adv.br



@NAVESFLAVIA



melonaves.adv.br

@navesflavia

