



**FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA**

MARINEZ RODRIGUES MACEDO

**PUBLICIZAÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL NO SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS E
SEUS EFEITOS CONTRA TERCEIROS**

Salvador
2017

MARINEZ RODRIGUES MACEDO

PUBLICIZAÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL NO SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS E SEUS EFEITOS CONTRA TERCEIROS

Monografia apresentada ao curso de pós-graduação em Direito e Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do grau de pós-graduada em Direito.

Salvador
2017

TERMO DE APROVAÇÃO

MARINEZ RODRIGUES MACEDO

PUBLICIZAÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL NO SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS E SEUS EFEITOS CONTRA TERCEIROS

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de pós-graduada em Direito e Gestão Imobiliária pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2017

AGRADECIMENTOS

Acima de tudo, agradeço a Deus, pelo dom da vida e pela capacidade de realizar meus objetivos; à minha família pelo apoio em todos os momentos; e aos meus pais pelo incentivo em mais uma difícil jornada: a elaboração de uma monografia.

“Interpretar a lei é revelar o pensamento, que anima as suas palavras”.
(Clóvis Bevilacqua)

RESUMO

O presente trabalho monográfico discorre sobre as consequências da ausência de outorga do convivente na união estável nas transações imobiliárias e o seu reflexo nos atos de registros notariais, destacando as vantagens do ingresso da união estável no sistema registral de imóveis por meio da publicização do Regime de Bens determinado pelos conviventes, o que inegavelmente agrega segurança jurídica aos companheiros em união estável e a terceiros adquirentes desses imóveis.

Palavra-chave: União Estável. Publicização. Pacto Patrimonial. Regime de Bens. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

The present monographic work deals with the consequences of the absence of granting the coexistence in the stable union in real estate transactions and its reflection in the acts of notary records, highlighting the advantages of joining the stable union in the real estate registration system through the publication of the Regime de Assets determined by the coexisting ones, which undeniably adds legal certainty to the companions in stable union and to third purchasers of these properties.

Keywords: Stable Marriage. Publishing. Equity Pact. Regime of Goods. Real Estate Registry.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AC	Acórdão
DJ	Diário da Justiça
DJU	Diário da Justiça da União
MC	Medida Cautelar
Min	Ministro
RE	Recurso Extraordinário
Res	Resolução
RESP	Recurso Especial
REspe	Recurso Especial Eleitoral
RO	Recurso Ordinário
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ	Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 CONCEPÇÃO CONTEMPORÂNEA DE FAMÍLIA	12
2.1 EVOLUÇÃO NORMATIVA	12
2.2 A PLURALIDADE DAS FORMAS DE FAMÍLIA	15
3 UNIÃO ESTÁVEL	18
3.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS	18
3.2 REQUISITOS	19
3.3 INOVAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL EM RELAÇÃO À UNIÃO ESTÁVEL	20
3.4 EFEITOS PATRIMONIAIS DA UNIÃO ESTÁVEL	23
3.4.1 Efeitos pessoais e patrimoniais	23
3.4.2 Regime de bens	24
3.4.3 Registro e publicidade	26
3.4.4 Outorga do Convivente	27
3.5 CONTRATO DE UNIÃO ESTÁVEL E A ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL	28
3.6 CONVERSÃO EM CASAMENTO E DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL	33
3.7 RECONHECIMENTO DA UNIÃO ESTÁVEL NA ESCRITURA DE INVENTÁRIO E PARTILHA	34
3.8 DIREITO REAL DE HABITAÇÃO E DIREITO A ALIMENTOS	35
4 O REGISTRO DE IMÓVEIS	37
4.1 O PROCESSO DE REGISTRO	39
4.2 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS	43

4.2.1 O Princípio da Publicidade	44
4.2.2 Princípio da fé-pública registraria	45
4.2.3 O Princípio da Continuidade	46
4.2.4 O Princípio da Especialidade	47
4.2.5 Princípio da Segurança Jurídica	48
4.2.6 Princípio da Concentração	49
5 EFEITOS DA PUBLICIZAÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL NO SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS	51
5.1 CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO NO DECORRER DA UNIÃO ESTÁVEL	51
5.2 UNIÃO ESTÁVEL E A INSEGURANÇA NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS	53
5.3 EFEITO <i>ERGA OMNES</i> DA PUBLICIDADE DOS REGISTROS PÚBLICOS	56
5.4 AVERBAÇÃO DO PACTO PATRIMONIAL NA MATRÍCULA DO IMÓVEL	58
6 CONCLUSÃO	67
REFERÊNCIAS	69

1 INTRODUÇÃO

A partir da Constituição Federal de 1988, foi inserida a união estável no âmbito do Direito Constitucional ao ser reconhecida como entidade Familiar, conforme traz o § 3º do artigo 226¹. Portanto, o constituinte originário objetivou proteger a união estável, possibilitando, inclusive, a facilitação de sua conversão em casamento.

Também, a promulgação do Código Civil (Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002), de igual forma, foi de suma importância para os companheiros que se encontravam em união estável, posto que o mencionado diploma normativo incorporou determinadas questões trazidas nas leis 9.278/96 e 8.971/94. Estabelece o artigo 1.725 do Código Civil que nas relações patrimoniais de união estável entre os conviventes será aplicado o regime da Comunhão Parcial de Bens, exceto quando houver contrato escrito dispendo de forma diversa. Portanto o mencionado artigo abre a possibilidade dos companheiros disporem, por meio de um contrato escrito, do Regime de Bens que bem desejarem na união estável.

Contudo, mesmo após 29 anos de vigência da Carta de 1988, a normatização positiva não contempla todos os direitos e obrigações dos conviventes em união estável, não restando outra opção a não ser a construção doutrinária/jurisprudencial para dirimir tais questões.

Dentre os direitos e obrigações dos conviventes ainda não positivadas pode-se mencionar a situação gerada pela falta da outorga por parte de um dos conviventes que aliena a comprador de boa fé determinado imóvel anteriormente adquirido por estes na constância da união estável, pois tal negociação é passível de ser anulada, gerando prejuízos a terceiro de boa-fé.

É neste momento que o princípio da segurança jurídica reclama a intervenção notarial, afinal podem os conviventes elaborar uma escritura declaratória de união estável e registrar o Pacto Patrimonial no livro nº 3 - Registro Auxiliar, da mesma forma como ocorre com o pacto antenupcial, o que gera inegável segurança jurídica aos conviventes e a terceiros de boa-fé, resultando em publicização e efeitos contra terceiros. Assim, por meio da Lei dos Registros Públicos, artigo 167, II, "5",

¹ Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado. [...] § 3º - Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

combinado com o artigo 246, é possível dotar o registro de eficácia *erga omnes*, instrumentalizando a vontade dos conviventes. Tal intervenção notarial se mostra de capital importância diante a ausência de norma legal expressa e específica no que concerne à publicidade da união estável no âmbito dos Registros Públicos, tanto para o registro quanto para averbação, o que inegavelmente gera insegurança jurídica, tendo em vista a possibilidade de que o negócio jurídico seja anulado.

Dito isto, o presente trabalho monográfico tem por objetivo estudar as consequências da ausência de outorga do convivente na união estável nas transações imobiliárias e o seu reflexo nos atos de registros notariais. Trata-se de tema de suma importância, posto que a união estável, configurada a partir da convivência pública, gera laços familiares, dignos de proteção da legislação positiva.

De logo se diga que o corte epistemológico proposto não buscou esgotar o tema em todas as suas nuances. O intuito é o de, singelamente, trazer pensamentos doutrinários expressivos sobre os efeitos da publicização da união estável nos registros públicos e a sua eficácia *erga omnes*, contribuindo para a segurança jurídica e a prevenção de litígios.

No capítulo seguinte, consta uma abordagem sobre a concepção contemporânea de família, a sua evolução normativa bem como a pluralidade das formas de família, sobretudo nas constituições brasileiras, culminando com a tutela da união estável na Carta de 1988. No capítulo terceiro os principais pontos da união estável são tratados, com destaque aos seus efeitos patrimoniais. No capítulo quarto discorreu-se sobre o registro dos imóveis e os seus princípios basilares. Finalmente, no quinto capítulo, consta um estudo sobre a publicização da união estável no sistema registral de imóveis, seus efeitos patrimoniais, contra terceiros e a insegurança jurídica que pode ocorrer quando não há a averbação do pacto patrimonial na matrícula do imóvel, fechando este trabalho monográfico. A seguir, veja-se uma breve evolução normativa do conceito de família.

2 CONCEPÇÃO CONTEMPORÂNEA DE FAMÍLIA

2.1 EVOLUÇÃO NORMATIVA

O estudo da complexidade das diversas formas de relações entre os humanos remonta aos primórdios da civilização. A noção e o surgimento da ideia de família provêm da antiguidade, período em que a consanguinidade determinava os laços de parentescos, como ocorria, por exemplo, na Babilônia, onde ocorria o casamento monogâmico, obtido a partir de um contrato privado, trazido a partir do Código de Hamurabi².

Na Antiga Grécia era comum o concubinato. No Direito Romano o casamento compunha a base da família e era formado a partir de um grupo de pessoas submetidas ao poder masculino do *pater familias* (pai de família). Diversamente, as mulheres eram subordinadas à autoridade do esposo ou à autoridade do *pater familias* do esposo, de forma que o casamento não se estabelecia a partir da coabitação e sim do consentimento.

Aceitava-se o concubinato, e a união duradoura era tida como inferior ao casamento, de forma que o filho advindo de tal relacionamento era considerado ilegítimo³.

O matrimônio no Direito Canônico era tido pela Igreja como uma união espiritual entre o homem e a mulher para a geração de uma prole o que desestimulou, de certa forma, o concubinato⁴.

No Brasil o conceito amplo de família só adveio a partir da Carta Federal de 1988, diversamente dos padrões fundados tão-somente na procriação e matrimônio. A partir de então, o foco passa a ser o afeto sem levar em conta necessariamente o fator genético. Contudo, pode-se afirmar que o conceito de família vai se modificando no decorrer da história, de forma que a multiplicidade de

² LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registraes**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 13.

³ Ibidem, p. 14.

⁴ Conforme Álvaro Vilhaça de Azevedo, “Com o advento do Cristianismo, o concubinato foi considerado imoral, tendo o imperador Constantino aplicado, contra ele, sanções, procurando estimular os concubinos a contraírem matrimônio. Por sua vez, o imperador Justiniano, procurando limitar o número dessas uniões concubinárias, proibiu que um homem tivesse mais do que uma concubina e nenhuma se fosse casado”. In: AZEVEDO, Álvaro Vilhaça de apud LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registraes**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 15.

elementos de cada época não permite conceituar uniformemente a família⁵.

Veja-se, pois, um panorama do conceitual de família a partir das Cartas Constitucionais.

No ano de 1824, o país conquistou a independência de Portugal, momento em que Dom Pedro I outorgou a primeira Constituição Federal do Brasil, tendo a Constituição inglesa e a ideologia Liberal como modelo, defendendo a liberdade plena contra os abusos do absolutismo. Contudo, na prática, a Carta de 1824 representou um documento elaborado pela burguesia em conluio com o imperador, que assumia os interesses políticos e econômicos da monarquia. A Carta Federal de 1824, ainda que tenha ampliado o leque dos direitos sociais, civis e políticos, não avançou no conceito de família, referindo-se tão-somente à família imperial sem tratar da família em sentido amplo, muito menos sobre o casamento⁶.

Só na Constituição da República de 1891 a família só foi mencionada acerca do casamento civil, pois até a sua promulgação era uma atribuição exclusiva da Igreja, Direito Canônico⁷.

A primeira Constituição brasileira a tratar em um capítulo sobre Família foi a de 1934. Contudo, não agregou qualquer mudança de relevo acerca da Família, limitando-se aos aspectos formais⁸.

A Carta Federal de 1937 afastou a esperança de democrática, pois, fundamentando-se no autoritarismo, não se utilizou de uma Assembleia Nacional Constituinte. Não houve mudanças no conceito de família, praticamente manteve as mesmas disposições da anterior. Contudo, inovou ao prever a educação integral dos filhos e a proteção estatal da infância e a juventude, de acordo com os seus artigos 125, 126 e 127. A Carta Constitucional de 1946 também não avançou no tocante à família, apesar do seu caráter social.

A Constituição de 1967 também não modificou os dispositivos da Carta anterior sobre a família: continuou com o direito à proteção estatal e somente

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. A família da pós-modernidade: em busca da dignidade perdida da pessoa humana. **Revista de Direito Privado**, São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 19, p.56-68, jul./set. 2004.

⁶ Ibidem.

⁷ “A família no âmbito do Direito Canônico é considerada pelas escrituras como entidade de direito divino. Para a Igreja, a família tem origem exclusivamente no casamento, instituição criada por Deus e elevada à categoria de sacramento, com a finalidade de santificar a união indissolúvel do homem e da mulher, visando não a satisfação da concupiscência pelo congresso sexual, mas também, e principalmente, à procriação e educação da prole”. In: GOMES, Luiz Roldão de Freitas. O casamento no direito brasileiro: aspectos diante da Constituição Federal. **Revista Forense**, Rio de Janeiro: Forense, v. 323, p. 105-118, 1993.

⁸ Ibidem, Loc. Cit.

poderia ser formada através do casamento indissolúvel. De igual forma, a Emenda Constitucional nº. 01 de 1969 repetiu o dispositivo da anterior no capítulo sobre a família. O divórcio foi introduzido na Emenda Constitucional nº. 9, de 28 de junho de 1977, deixando o casamento de ser indissolúvel.

A partir dos textos constitucionais aludidos, ao tratarem da família, vê-se que estes não contemplam a realidade social. Isto porque não poderia mais o Estado admitir apenas o casamento formal como a única forma de família, desconsiderando os laços afetivos, diferenciando filhos legítimos de ilegítimos.

A família patriarcal, focada no homem, foi por muito tempo utilizada como o modelo de família adotado no Brasil⁹. Atento a estes fatores, o legislador constituinte de 1988 rompeu com o paradigma do casamento como a única forma de família¹⁰.

A partir dos movimentos sociais da década de 1980, surge as novas organizações familiares e, a partir da Constituição Federal de 1988, o Estado se interessou em tutelar as relações familiares. De acordo com Lília Maia de Moraes Sales,

A Constituição Federal de 1988, conhecida como constituição democrática e cidadã, afirmou que a família é a base da sociedade e ampliou o reconhecimento de novas formas de família, observando, em parte, as transformações sociais e econômicas do país. Além disso, reconheceu os direitos das mulheres, das crianças, dos adolescentes e dos idosos¹¹.

É de se notar que a Constituição Federal de 1988 foi mais criteriosa ao tratar da família, por ter adotado um viés focado no pleno desenvolvimento e realização do ser humano, colocando de escanteio o caráter patriarcal e institucionalizado de outrora, rompendo com a obrigatoriedade do casamento como

⁹ Foi por muito tempo aceita como "representativa, estática e praticamente única para exemplificar toda a sociedade brasileira, esquecidas as variações que ocorrem na estrutura das famílias em função do tempo, do espaço e dos grupos sociais". In: SÂMARA, Eni de Mesquita. **A família brasileira**. São Paulo: Brasiliense, 1983, p. 8.

¹⁰ "No caso brasileiro, o Direito de Família passou a ser um valor constitucional na medida em que a Constituição federal de 1988 acolheu as expectativas da sociedade na tutela das relações de família e dedicou um capítulo, composto de cinco artigos e diversos parágrafos, definindo os direitos dos entes familiares e as obrigações do Estado para com eles. Dessa forma, atribuiu-se uma dimensão constitucional ao tratamento da família". In: MADALENO, Rolf Hanssens; WELTER, Belmiro Pedro (Coord.). **Direitos fundamentais do direito de família**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004, p. 256.

¹¹ SALES, Lília Maia de Moraes; VASCONCELOS, Mônica Carvalho. **Mediação familiar: um estudo histórico-social das relações de conflitos nas famílias contemporâneas**. Fortaleza: Expressão, 2006, p. 57.

a única forma de se constituir uma família, passando a adotar como entidades familiares a família monoparental bem como a união estável¹². Portanto, os primados do afeto e da solidariedade passaram a integrar a ideia de Família, sendo preponderantes para o seu conceito.

Seguindo o mesmo prisma, o Código Civil de 2002 também adotou o paradigma da família, solidária, igualitária e plural, representando um grande avanço em relação ao Código anterior, de 1916, que havia adotado o conceito patriarcal, e hierarquizado de família, ao contrário da legislação hodierna, voltada ao tratamento igualitário entre homem e mulher, o que fica bem exemplificado no artigo 1.568, que prevê a obrigação de sustento da família a ambos os cônjuges¹³.

Portanto, o Código Civil de 2002 se adequou ao novo conceito de família, voltado à afetividade como elemento primordial na formação dos vínculos entre o pai e o filho, não havendo mais a distinção antiga entre filhos legítimos e ilegítimos¹⁴.

2.2 A PLURALIDADE DAS FORMAS DE FAMÍLIA

A família é tida, conforme a doutrina, como um fenômeno natural e cultural, estando constante mutação, sendo, pois, uma das mais antigas instituições sociais, formando a base da sociedade. A família só veio a ser positivada em decorrência da complexidade dos interesses inerentes a ela¹⁵.

Tinha a antiga família caráter eminentemente produtivo, envolvendo o homem, a mulher e os filhos, mas não só estes. Tinha ampla abrangência ampla, porque englobava todo aquele que vivia sob a tutela do chefe de família, pois o homem exercia o seu poderio econômico de forma patriarcal, em que tudo era tido

¹² Ibidem, Loc. Cit.

¹³ Nas lições de Maria Berenice Dias “O Código Civil anterior, que datava de 1916, regulava a família do início do século passado, constituída unicamente pelo matrimônio. Em sua versão original, trazia uma estreita e discriminatória visão da família, limitando-a ao grupo originário do casamento. Impedia sua dissolução, fazia distinções entre seus membros e trazia qualificações discriminatórias às pessoas unidas sem casamento e aos filhos havidos dessas relações. As referências feitas aos vínculos extramatrimoniais e aos filhos ilegítimos eram punitivas e serviam exclusivamente para excluir direitos”. In: DIAS, Maria Berenice. **Manual de direito das famílias**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 28.

¹⁴ Hoje os filhos naturais e adotados são iguais em direitos e deveres, conforme dispõe o artigo 1.596 do Código Civil.

¹⁵ A família, como fato cultural, está antes e nas entrelinhas do sistema jurídico. Mais que fatos nas paredes, quadros de sentido, possibilidades de convivência. Na cultura, na história, prévia a códigos e posteriores a emoldurações. No universo jurídico, trata-se mais de um modelo de família e de seus direitos. Vê-la tão só na percepção jurídica do Direito de Família é olhar menos que a ponta de iceberg. Antecede, sucede e transcende o jurídico, a família como fato e fenômeno. In: FACHIN, Luiz Edson. **Direito de família**: elementos críticos à luz do novo código civil brasileiro. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 51.

como propriedade do homem, e isso durou até o período da Revolução Industrial¹⁶.

O Direito Civil, a partir das revoluções liberal-burguesas, passou a focar na pessoa, em seus membros, deixando de escanteio o antigo caráter patrimonialista, focando os seus laços afetivos¹⁷. Assim sendo, o princípio da afetividade passou a ser o substrato de toda entidade familiar, ainda que inexistam o instituto do casamento¹⁸. Enquadram-se nesta atual concepção de família as famílias por adoção; famílias monoparentais; e as uniões homoafetivas. A repersonalização do direito civil traz a pessoa humana para o centro do direito civil, até mesmo acima do patrimônio¹⁹.

O próprio *caput* do artigo 226 da Carta Federal de 1988 não dispõe de qualquer tipo específico de família, tendo excluído o termo "constituída pelo casamento", o que se configura como uma evolução em relação às Cartas anteriores, o que leva a crer que o legislador constituinte originário buscou proteger a entidade familiar, não importando a sua forma constituída.

A partir de um olhar mais acurado das normas, é possível entender que a interpretação destas compreende a inclusão das formas de família no âmbito da proteção estatal, conforme lembra Rodrigo da Cunha Pereira:

Conforme a hermenêutica da constituição de 1988 e da aplicação do princípio da pluralidade das formas de família, sem o qual estar-se-ia dando um lugar de indignidade aos sujeitos da relação que se pretende seja família, tornou-se imperioso o tratamento tutelar a todo grupamento que, pelo elo do afeto, apresente-se como família, já que ela não é um fato

¹⁶ PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Família, direitos humanos, psicanálise e inclusão social. **Revista Brasileira de Direito de Família**, Porto Alegre, v.4, n.16, p.05-11, jan./mar. 2003.

¹⁷ Conforme Paulo Lobo Netto: "A tendência contemporânea de ver a família na perspectiva das pessoas que a integram, e não de seus patrimônios, para regulação de seus direitos, constitui o fenômeno que apropriadamente se denomina repersonalização. É na pessoa, enquanto tal, que reside a dignidade humana". In: LOBO NETTO, Paulo Luiz. Princípio jurídico da afetividade na filiação. **Revista Brasileira de Direito de Família**, Porto Alegre: Síntese, IBDFAM, 24 mar. 2004.

¹⁸ No mundo contemporâneo, a verdadeira família somente se justifica na liberdade e na afetividade: "A verdade jurídica cedeu vez à imperiosa passagem e instalação da verdade da vida. [...] neste tempo em que até o milênio muda, muda a família, muda o seu cerne fundamental, muda a razão de sua constituição, existência e sobrevivência, mudam as pessoas que a compõem, pessoas estas que passam a ter a coragem de admitir que se casam principalmente por amor, pelo amor e enquanto houver amor. Porque só a família assim constituída - independente da diversidade de sua gênese - pode ser mesmo aquele remanso de paz, ternura e respeito, lugar em que haverá, mais que em qualquer outro, para todos e para cada um de seus componentes, a enorme chance da realização de seus projetos de felicidade". In: HIRONAKA, Giselda Fernandes Novaes apud PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Família, direitos humanos, psicanálise e inclusão social. **Revista Brasileira de Direito de Família**, Porto Alegre, v.4, n.16, p.05-11, jan./mar. 2003.

¹⁹ LÓBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. Jus Navigandi, Teresina, ano 4, n. 33, 1 jul. 1999. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/507>>. Acesso em: 16 maio. 2017.

da natureza, mas da cultura²⁰.

É sob a ótica das pluralidades que o afeto surge como um norteador do direito de família, deixando de existir aquele modelo de família do século passado, em decorrência do princípio da pluralidade das formas de família:

Pouco relevante á a obediência a uma padronização, mesmo porque, quando se trata de afeto, isso é impensável. Necessário é compreender que a sociedade comporta a pluralidade de família, num movimento histórico, a partir das demandas íntimas de cada indivíduo. Ao se relacionar e afeiçoar-se a alguém, não deveria fazer parte da preocupação das pessoas a titulação que será dada a este elo. O importante é verificar se há ali um núcleo familiar compondo uma estrutura psíquica, seja com alguém de seu sexo ou de sexo oposto, com filhos ou sem filhos, para se ter uma nova vivência afetiva, não obstante a dor de um rompimento anterior²¹.

A família, nesse contexto, assume um viés plural em sua forma de existência, primando pela igualdade em direitos e deveres, não sendo permitido restringir a abrangência do artigo 226 da Carta Política de 1988. A partir do princípio da pluralidade das formas de família deixou de ter unicamente a família a partir do matrimônio entre uma mulher e um homem, podendo a família abarcar outras formações, desde que haja afeto, amor e estabilidade em sua formação.

Nesse sentido, pode-se afirmar seguramente que a família moderna ganhou um contorno eudemonista, voltada aos laços afetivos e a mútua solidariedade, deixando de ser, necessariamente, heterossexual, matrimonial, patriarcal e com intuito procriativo, para ser o centro de realização dos seres. Dessa forma, a família passa de uma formação institucional e solene para uma premissa voltada à felicidade de seus integrantes, com a liberdade de escolha e de constituição da entidade familiar, devendo haver, pois, a proteção do Estado em consonância com o princípio da dignidade da pessoa humana.

²⁰ PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Família, direitos humanos, psicanálise e inclusão social. **Revista Brasileira de Direito de Família**, Porto Alegre, v.4, n.16, p.05-11, jan./mar. 2003, p.44.

²¹ Ibidem.

3 UNIÃO ESTÁVEL

3.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

O termo “entidade familiar”, diferentemente de “família”, como prescreve o artigo 226, §§ 3º e 4º da Constituição Federal, consiste na comunidade formada pelos pais que vivem em união estável, existindo ou não o vínculo conjugal.

A Lei nº 8.971/94 foi a primeira lei que regulamentou a união estável e exigia dentre os requisitos para o seu reconhecimento, cinco anos de prévio convívio ou a existência de filhos do conviventes. A mencionada lei objetivava regular os alimentos e a sucessão, silenciando, contudo, acerca da regulação patrimonial, o que gerou críticas doutrinárias. Eis que a Lei nº 9.278/96 regulou o artigo constitucional referente à união estável e afastou a exigência de tempo mínimo de convivência, exigindo, tão-somente, o animus de constituir uma família.

O termo “concubinato” foi um termo tradicionalmente empregado, significando comunhão de leito. Entretanto, devido às referências em sentido negativo ao termo, com certa carga de discriminação e preconceito às uniões extramatrimoniais, a lei civil alterou a nomenclatura, adotando “união estável” como o termo a ser usado²². Do ponto de vista etimológico, o termo traz a ideia de “comunidade de leito”, do latim *concupans, concubantis*, significando “se deita com”²³.

Maria Helena Diniz conceitua a união estável como sendo “a união livre e estável de pessoas de sexos diferentes, que não estão entre si ligadas por casamento civil”²⁴. De acordo com o conceito de Washington de Barros Monteiro, “é a união sem casamento entre o homem e a mulher”²⁵.

Vê-se, pois, que o termo união estável nada mais é do que a união de pessoas de sexos diferentes sem a formalidade do matrimônio legal, de maneira estável, contínua e pública, objetivando a constituição familiar, passível de ser convertida em casamento por inexistirem impedimentos legais.

²² GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **União estável no Código Civil de 2002**. Rio de Janeiro: R. SJRJ, nº. 18, 2007, p. 61-94.

²³ FARDIN, Norma Alves, **Aspectos sociojurídicos da união estável – Concubinato**. 2ªed .Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado, 1994, p. 35.

²⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. V.5. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p.373.

²⁵ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 15.

3.2 REQUISITOS

A união estável deve preencher requisitos legais, trazidos pelo artigo 1.723 do Código Civil: “união entre o homem e a mulher; convivência pública, duradoura e contínua; com o objetivo de constituir família”. A seguir, listaremos os requisitos comumente trazidos pela doutrina:

a) A diversidade de sexos: o artigo 226, § 3º da Carta Federal assevera que para efeito de proteção Estatal, reconhece-se a união estável como entidade familiar entre homem e mulher, devendo a sua conversão em casamento ser por lei facilitada²⁶;

b) Inexistência de Impedimento Matrimonial: de acordo com o parágrafo 1º do artigo 1.723 da lei nº 10.406, não é legalmente possível a constituição de união estável quando houverem os impedimentos matrimoniais do artigo 1.521 da mesma lei. Assim, os impedimentos do artigo 1.521 obstam a caracterização da união estável, porque se pretende acautelar a existência de pessoas desimpedidas para futura conversão em matrimônio, excluindo as relações promíscuas, adúlteras e incestuosas que desestruturam a família, degradam e corrompem a sociedade²⁷.

c) Notoriedade de afeições recíprocas: conforme a teoria da aparência, deve a união estável ser revestida da intenção de constituir família, significando uma comunhão de interesses comuns, ainda que não haja prole;

²⁶ Não é objetivo do presente estudo tratar da união estável de pessoas do mesmo sexo, pois foge ao corte epistemológico proposto. No entanto, trazemos à baila a opinião de Maria Helena Diniz, “[...] a relação homossexual só pode gerar uma sociedade de fato entre os parceiros para eventual partilha de patrimônio amealhado pelo esforço comum, evitando o locupletamento ilícito. Há quem ache possível o registro da declaração de sociedade de fato entre pessoas do mesmo sexo, somente para efeitos patrimoniais, como meio de provar tal relacionamento e de trazer segurança jurídica. Nada obsta que estipulem, contratualmente, sobre o destino dos bens em caso de separação; façam testamento, contemplando, na proporção admitida legalmente, o parceiro, ou adquiriam bens, fazendo constar, na escritura, o condomínio existente entre eles. [...] a união homossexual no Brasil é fato que o direito não desconhece, haja vista a tutela de sociedade de fato como direito obrigacional e nada impede que os parceiros adquiram imóveis em condomínio, contemplem o outro com legado ou herança, respeitando a legítima de herdeiro necessário. Seria necessário normas regulamentadoras de assuntos como alimentos, decisões voltadas à questões de saúde, porém, não a caracterizaria em entidade familiar”. In: DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro.v.5. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p.373. Contudo, com o decorrer dos avanços legislativos, e jurisprudenciais, este posicionamento deve ser modificado, tendo em vista que alguns países, tais como Noruega, Alemanha e Holanda têm dado os mesmos direitos dos casais héteros a esses casais. No Brasil, a jurisprudência tem evoluído, como se pode observar nos julgados que tendem a admitir uma sociedade de fato entre os parceiros, dando direito à partilha de bens, bem como admitir em certas situações, a pensão previdenciária quando do falecimento do seu parceiro.

²⁷ MOURA, Mario Aguiar. **Concubinato**. Rio de Janeiro: Aide, 1988, p. 49.

d) Unicidade do relacionamento: o dever de lealdade é mais amplo do que a mera fidelidade, de forma que as relações paralelas ao matrimônio descaracterizam a união estável no que concerne à entidade familiar, consistindo tão-somente em concubinato²⁸;

e) Estabilidade: a união estável constitui-se a partir do convívio ao longo do tempo, de forma a sedimentar as bases do núcleo familiar, fundada na dignidade, na comunhão de afetos e na consolidação de um projeto de vida em comum, não podendo ser passageira, efêmera²⁹.

f) continuidade: a relação deve ser contínua, sem interrupções capazes de colocar em risco à estabilidade da união. Rupturas passageiras em decorrência de desentendimentos, quando seguidas de retorno à convivência não descaracterizam a união estável³⁰.

g) comunhão de vida: tem por objetivo a conjugação mútua de esforços para o convívio, constituindo, pois, elemento necessário para a formação da entidade familiar, conforme o artigo 226 da Carta Política.

3.3 INOVAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL EM RELAÇÃO À UNIÃO ESTÁVEL

Com relação ao Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, houve notável avanço em relação à união estável. No Código de Processo Civil de 1973 não era a união estável reconhecida de forma expressa como entidade familiar, o que só viria a ocorrer com a Constituição Federal de 1988, em seu art. 226, § 3º. Contudo, é de se notar que a maioria das regras acerca da união estável que integram o Novo Código de Processo Civil já recebia interpretação análoga tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência Pátria.

De acordo com o Novo Código de Processo Civil:

Art. 144. Há impedimento do juiz, sendo-lhe vedado exercer suas funções no processo:
[...]

²⁸ Ibidem, Loc. Cit.

²⁹ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **O Companheirismo**: uma espécie de família, 2ª ed. São Paulo: Editora RT, 2002, p. 130.

³⁰ AGUIRRE, João Ricardo Brandão. **O Regime Patrimonial da união estável à luz do Código Civil de 2002**. São Paulo, 2007 p. 285.

III - quando nele estiver postulando, como defensor público, advogado ou membro do Ministério Público, seu cônjuge ou companheiro, ou qualquer parente, consanguíneo ou afim, em linha reta ou colateral, até o terceiro grau, inclusive;

IV - quando for parte no processo ele próprio, seu cônjuge ou companheiro, ou parente, consanguíneo ou afim, em linha reta ou colateral, até o terceiro grau, inclusive [...].

Portanto, ampliou-se os impedimentos ao Magistrado, afinal, o artigo 134, incisos IV e V, do Código de Processo Civil de 1973 não havia referência ao companheiro, mas somente se ao cônjuge do juiz. O convivente também passou a constar na citação prevista no artigo 244, II³¹. Acerca das provas, o convivente não é obrigado depor quando o fato gerar desonra de seu consorte, nos termos do artigo 388, inciso III, do Novo Código de Processo Civil.

A partir da mencionada Lei nº 13.105, o companheiro passou a ter legitimidade para abrir inventário, bem como para ser inventariante, conforme os artigos 616 e 617 do Novo Código de Processo Civil.

Conforme lembra Flávio Tartuce:

O companheiro também é legitimado expressamente a opor embargos de terceiro para a tutela da sua meação pelo art. 674 do Novo *Codex*; quando é certo que o art. 1.046 do CPC/73 não o expressava. Seguiu-se, assim, o entendimento que era consolidado pela jurisprudência, especialmente pela superior, cabendo colacionar, por todos: "é parte legítima para embargar a execução companheira que, garantida com partilha de bens já decretada, deles ainda não dispõe por falta de homologação da partilha. Legitimidade ativa da possuidora mediata, garantida com a partilha, para fazer uso dos interditos, inclusive embargos de terceiro" (STJ, REsp 426.239/RS, Segunda Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 04.05.2004, DJ 28.06.2004, p. 230)³².

Para o tema em estudo, o artigo 73 do Novo Código de Processo Civil foi de capital importância, por prever o consentimento do companheiro em união estável para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, exceto nos casos de separação absoluta de bens:

³¹ Art. 244. Não se fará a citação, salvo para evitar o perecimento do direito: [...] II - de cônjuge, de **companheiro** ou de qualquer parente do morto, consanguíneo ou afim, em linha reta ou na linha colateral em segundo grau, no dia do falecimento e nos 7 (sete) dias seguintes; (grifamos).

³² TARTUCE, Flávio. Do tratamento da união estável no Novo CPC e algumas repercussões para o Direito Material. Primeira parte. **Migalhas**. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/FamiliaeSucessoes/104,MI219660,101048-Do+tratamento+da+uniao+estavel+no+Novo+CPC+e+algumas+repercussoes>. Acesso em: 21 de maio de 2017.

Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação:

I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens;

II - resultante de fato que diga respeito a ambos os cônjuges ou de ato praticado por eles;

III - fundada em dívida contraída por um dos cônjuges a bem da família;

IV - que tenha por objeto o reconhecimento, a constituição ou a extinção de ônus sobre imóvel de um ou de ambos os cônjuges.

§ 2º Nas ações possessórias, a participação do cônjuge do autor ou do réu somente é indispensável nas hipóteses de composses ou de ato por ambos praticado.

§ 3º **Aplica-se o disposto neste artigo à união estável comprovada nos autos.**

Art. 74. O consentimento previsto no art. 73 pode ser suprido judicialmente quando for negado por um dos cônjuges sem justo motivo, ou quando lhe seja impossível concedê-lo.

Parágrafo único. A falta de consentimento, quando necessário e não suprido pelo juiz, invalida o processo. (grifos nossos).

Assim, a inovação de relevo foi a necessidade de permissão para as ações imobiliárias, de acordo com o § 3º do artigo 73, sendo esta uma positivação que não encontra correspondente na legislação processual anterior.

Pode-se analisar a norma do § 3º do artigo 73 do Novo Código de Processo Civil em conjunto com o artigo 1.647 do Código Civil de 2002:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

II – pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;

III – prestar fiança ou aval;

IV – fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

De acordo com Flávio Tartuce, se referindo ao artigo 1.647 do Código Civil de 2002, esta norma

[...] representa um dos mais importantes comandos legais do CC de 2002, elencando hipóteses de *legitimação*, capacidade especial exigida por lei para determinados atos e negócios. No caso, a lei

prevê a necessidade de concordância do outro cônjuge, manifestada por uma autorização para o ato. O instituto se situa no plano da validade do negócio jurídico, envolvendo a capacidade (art. 104, inciso I, do CC/02). Por isso é que a lei estabelece, como consequência da falta da outorga conjugal, a anulabilidade do ato correspondente (art. 1.649 do CC/2002), não havendo o eventual suprimento judicial (art. 1.648 do CC/02)³³.

Do exposto, a regra contida no artigo 1.647 estabelece que, exceto no regime da separação absoluta, deve a pessoa casada ter necessariamente a autorização do cônjuge, para a realização de contratos de alienação de bens imóveis, fazer doação de bens comuns, prestar aval ou fiança ou que eventualmente possam integrar uma futura meação, podendo haver, em todos os casos o suprimento judicial. E o artigo 73, § 3º do Novo Código de Processo Civil, obriga o litisconsórcio entre companheiros nas mesmas hipóteses de litisconsórcio necessário entre cônjuges, desde que esteja a união estável comprovada nos processo, o que gera inegável segurança jurídica.

3.4 EFEITOS PATRIMONIAIS DA UNIÃO ESTÁVEL

3.4.1 Efeitos pessoais e patrimoniais

A união estável, que tem fundamento como entidade familiar na Carta de 1988 em seu artigo 226, § 3º, possui especial proteção do Estado. Não por acaso Código Civil traz nos artigos 1723 a 1727 os efeitos e as regras desta união.

A união estável pode resultar em consequências econômicas sobre os companheiros. Assim, os alimentos, a meação de bens adquiridos ao longo da união estável e a sucessão hereditária formam os chamados efeitos patrimoniais decorrentes da união estável. Os alimentos e a meação se apresentam de igual forma tanto para os companheiros quanto para os cônjuges, contudo, a sucessão hereditária beneficia mais o cônjuge supérstite³⁴.

³³ TARTUCE, Flávio. Do tratamento da união estável no Novo CPC e algumas repercussões para o Direito Material. Primeira parte. **Migalhas**. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/FamiliaeSucessoes/104,MI219660,101048-Do+tratamento+da+uniao+estavel+no+Novo+CPC+e+algumas+repercussoes>. Acesso em: 21 de maio de 2017.

³⁴ De acordo com José Francisco Cahali, a união estável deixa de encontrar em nossa ordem jurídica um espaço para, por si só gerar a transferência recíproca de bens, como ocorre pela interrelação patrimonial resultante da comunhão, por previsão expressa do regime a ser formado com o

Uma vez findada a união estável, terão os companheiros o direito meação: os bens que forem adquiridos a título oneroso durante relação pertencerão aos companheiros e, em havendo a dissolução do vínculo, será o patrimônio partilhado conforme as regras dos artigos 1.658 a 1.666 do código civil, sendo o único ônus a comprovação da existência fática da união estável, o patrimônio adquirido e o seu termo inicial.

O artigo 1.724 da lei nº 10.406 trata dos efeitos pessoais da união estável, destacando que a relação entre os companheiros obedecerá aos deveres de guarda, respeito e assistência, lealdade, sustento e educação dos filhos. Já no casamento, de acordo com o artigo 1.566 do Código Civil, os deveres são de fidelidade recíproca, vida em comum no domicílio conjugal e mútua assistência. É de se notar que a união estável e o casamento trazem em comum somente a obrigação de guarda, educação dos filhos e sustento.

3.4.2 Regime de bens

Conforme dito, dada a proteção contida no artigo 226, § 3º da Carta Federal, que reconheceu a união estável como sendo uma entidade familiar para efeitos de proteção do Estado, o Código Civil grafa nos artigos de números 1.723 a 1.727 as regras dos efeitos desta união.

Em regra, pode o casal optar por qualquer regime de bens, contanto que lavrem o pacto acordado no Tabelionato de Notas e o registrem no Cartório de Registro de Imóveis. Contudo, quando ausente o contrato escrito, aplica-se ao caso o regime de comunhão parcial de bens, conforme o Código Civil em seu artigo 1.725³⁵. É de se notar que neste caso há ausência de regulamentação, aplicando-se por analogia os artigos 1658 a 1666, que tratam do regime de comunhão parcial de bens.

Portanto quando reconhecida a união estável, como regra, o artigo 1.725 do Código Civil vai estabelecer o regime de comunhão parcial de bens, impondo-se

casamento, muito mais amplo e abrangente que a simples participação sobre o patrimônio. In: CAHALI, Francisco José. **Contrato de Convivência na união estável**. São Paulo: Editora Saraiva, 2004, p.169.

³⁵ De igual forma traz o artigo 5º, da Lei 9278/96, “os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados fruto do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação contrária em contrato escrito”.

o condomínio de todos os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou ambos os companheiros em partes iguais, não importando estejam os bens em nome de apenas um dos conviventes. Exclui-se deste condomínio os bens que forem adquiridos a título gratuito, como por exemplo, doações, sucessões ou os adquiridos anteriormente ao início da união.

Portanto, os bens a título oneroso, quando adquiridos na constância da relação, pertencerão a ambos os conviventes e, em caso de fim do vínculo, será o patrimônio partilhado de acordo com as regras dos artigos 1.658 e seguintes do Código Civil, sendo desnecessária a prova do esforço em comum. Será o único ônus: a comprovação de existência fática dessa união, o seu termo inicial e o patrimônio adquirido durante o período de convivência. Desta forma, uma vez dissolvida a união estável, cada convivente terá direito à sua meação³⁶.

Vê-se que, embora tenham os companheiros a liberdade de disciplinar suas relações patrimoniais, a ausência de estipulação contratual fará vigorar o regime da comunhão parcial de bens³⁷.

O registro e a averbação do Regime de Bens escolhido pelos conviventes são de suma importância, pois tais procedimentos geram publicidade e segurança jurídica àquele que transaciona com determinada pessoa que viva em união estável. Ademais, tais atos evitam a existência de dúvidas acerca da administração e da titularidade do patrimônio dos companheiros. De igual forma, saber-se-ia de que forma proceder à partilha dos bens em caso de eventual término da união estável.

Anote-se que a Constituição de 1988 ao cogitar da conversão da união estável em casamento reservou à lei ordinária a disciplina tão-somente dos eventuais problemas ocorridos ao término da união familiar, porque eventual normatização “que suprima aos conviventes da união estável seu eventual interesse pela conversão dela em casamento, ainda que em parte, contrariaria a própria Constituição”³⁸. Isso ocorrerá, evidentemente, se lhe forem conferidos os efeitos do

³⁶ PENA JR, Moaci César, **Direito das pessoas e das famílias**. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 153.

³⁷ Segundo Arnaldo Wald, a aplicação do regime da comunhão parcial de bens às uniões estáveis incide sobre as questões relativas à administração do patrimônio dos companheiros, bem como a partilha dos bens em comum em caso de dissolução da união. (in: WALD, Arnaldo. **O Novo Direito de Família**. 17^a ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 137.).

³⁸ CAVALCANTI, Lourival Silva. **União Estável**: a inconstitucionalidade de sua regulamentação. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 65.

matrimônio civil, sobretudo os mais relevantes de aspecto prático, como a participação no patrimônio, os alimentos e os direitos sucessórios³⁹.

3.4.3 Registro e publicidade

As transações envolvendo o patrimônio, praticadas pelos conviventes durante a união estável geram efeitos obrigacionais, inclusive para terceiros. Contudo, é importante dizer que a união estável não se impõe, a princípio, perante terceiros, carecendo para tanto de comprovação por parte dos interessados, nos termos do artigo 219 da lei civilista. Dessa forma, quando reconhecida judicialmente a união estável, seus efeitos atingirão a terceiros⁴⁰.

Cite-se, por exemplo, a escrituração de determinado bem imóvel que esteja em nome de um só companheiro, tal documento será válido, contudo, a princípio: não haverá provas de que o mencionado bem também pertence ao segundo convivente, posto que o documento não carece de vício acerca do seu registro. Lado outro, o terceiro de boa-fé adquirente não pode ser prejudicado diante reclamação do convivente que não tem seu nome grafado no registro do bem.

Tem-se aqui uma valorização da publicidade registral, da qual a tendência é de se reconhecer a higidez do negócio jurídico, assegurando o direito indenizatório ao companheiro prejudicado.

Conforme Maria Helena Diniz

[...] se o bem estiver em nome de um dos conviventes, pois a venda poderá vir a ser anulada pelo outro, se reconhecido for o direito à meação. Afirma ainda que o artigo 5º do Projeto de Lei nº 2686 requer que, no instrumento firmado com terceiro, os conviventes mencionem a existência da união estável, sob pena de pagar perdas e danos a terceiro de boa-fé e de sofrer sanção penal por falsidade ideológica⁴¹.

No que concerne à administração dos bens, acertadamente consta no Código Civil em seu artigo 1.663 que a administração do patrimônio é comum a qualquer dos cônjuges, sendo que as dívidas contraídas por qualquer um dos

³⁹ Ibidem, Loc. Cit.

⁴⁰ CAHALI, Francisco José. **Contrato de Convivência na união estável**. São Paulo: Saraiva, 2004, p.187.

⁴¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**.v.5. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 399.

conviventes na administração de seus bens particulares e em benefício destes, não obrigam os bens comuns, nos termos do artigo 1.666 da lei civilista:

[...] o patrimônio particular do companheiro responsável pela administração dos bens comuns também responderá pelas dívidas contraídas no interesse da família, o que não ocorre com os bens particulares do outro convivente, salvo comprovação de proveito na administração do patrimônio comum. Neste caso, a responsabilidade limitar-se-á ao benefício eventualmente auferido⁴².

Na hipótese de ocorrerem atos que impliquem direta ou indiretamente a diminuição do patrimônio por meio de doação, venda, fiança, hipoteca, transação ou reconhecimento de dívida, haverá, por decorrência, poderes especiais em que se faculta a venda de qualquer imóvel integrante do patrimônio em comum⁴³.

3.4.4 Outorga do Convivente

Visando garantir a segurança jurídica a terceiros de boa fé - e aos próprios conviventes -, lista o artigo 1.647, do Código Civil as hipóteses da necessidade de anuência expressa do convivente:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;

III - prestar fiança ou aval;

IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

De acordo com Francisco José Cahali, a união estável gera um direito pessoal ao patrimônio adquirido durante o período de convivência e não direito um real, de forma que inexistiria qualquer possibilidade de cogitação de seqüela por um dos conviventes⁴⁴.

⁴² AGUIRRE, João Ricardo Brandão. **O Regime Patrimonial da união estável à luz do Código Civil de 2002**. São Paulo, 2007, p. 209.

⁴³ VIANA, Marco Aurélio S. **Da União Estável**. São Paulo: Saraiva, 2001, p.48.

⁴⁴ CAHALI, Francisco José. **Contrato de Convivência na união estável**. São Paulo: Saraiva, 2004, p.97.

Acertadamente, Marilene Silveira Guimarães afirma que

[...] deve exigir outorga de companheiro na alienação de imóvel adquirido onerosamente durante a união estável, sob pena de anulabilidade, ou, até mesmo, um “registro da união estável” para que haja segurança nas negociações imobiliárias à terceiros de boa-fé e aos companheiros (arts. 4º e 5º, e por analogia o artigo 1647, CC)⁴⁵.

No entender de Luís Paulo Cotrim Guimarães “é dolosa a omissão por parte de um dos conviventes à alienação de bem imóvel registrado em seu nome a terceiro de boa-fé”⁴⁶.

Sobre a responsabilidade Patrimonial do Companheiro na União Estável, Martiane Jaques La-Flor ensina:

Podemos ter três situações passíveis de ocorrência quando da alienação de bem comprado com esforços comuns dos conviventes sem a anuência de um dos conviventes: a mais difundida é que cabe ao companheiro lesado manejar pedido de indenização substitutiva, assegurando-se os direitos do terceiro adquirente de boa-fé. Poderá, outrossim, alegar nulidade da venda de sua parte e requerer seu exercício de direito de preferência decorrente do condomínio existente, com base no artigo 504 do Código Civil; ou poderá até mesmo, requer a nulidade do negócio jurídico por ter-se preterido solenidade que a lei considera essencial para a sua validade⁴⁷.

Portanto, a tutela à boa-fé do terceiro adquirente pode cair quando o convivente prejudicado demonstra que aquele sabia da existência da união estável. O fato é que, em regra, tem a jurisprudência tutelado o terceiro de boa-fé, cabendo ao convivente prejudicado acionar aquele que dispôs maldosamente do patrimônio em comum, visando ser indenizado dos prejuízos sofridos.

3.5 CONTRATO DE UNIÃO ESTÁVEL E A ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL

⁴⁵ Apud, DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro.v.5. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p.418.

⁴⁶ GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim. **Negócio Jurídico sem Outorga do Cônjuge ou Convivente**. São Paulo: RT, 2003, p. 101.

⁴⁷ LA-FLOR, Martiane Jaques. As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registraes. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 55.

Conforme já dito, é plenamente possível àqueles que convivem em união estável estipular acerca do regime de bens, tendo em vista que a união gera reflexos patrimoniais para os conviventes.

O Regime de Bens consignado entre os conviventes disciplina a titularidade e a administração dos bens comuns e particulares e em que medida esses bens respondem por obrigações perante terceiros. Pactuado um Regime de Bens diverso da Comunhão Parcial, os conviventes deverão fazer sua opção e formalizá-la através de uma escritura pública da União Estável.

Poderá a união estável ser formalizada ou através de escritura pública declaratória de união estável, que é feita no Cartório de Notas, ou ainda através de contrato particular, que pode ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Assim, noutras palavras, permite o legislador a realização de contrato entre os companheiros podendo estabelecer regras acerca das suas relações patrimoniais, o que aproxima união estável do casamento. Do exposto, a forma que traz maior segurança jurídica na realização deste contrato é por meio de um Tabelionato de Notas, a partir de uma escritura pública de declaração de união estável, constando o regime de bens a ser adotado pelos conviventes, contendo todos os termos de comum acordo. E, conforme já dito, na ausência de estipulação acerca do regime de bens, aplicar-se-á o Regime de Comunhão Parcial.

A escritura de união estável disciplina condições e direitos no âmbito patrimonial e pessoal porque reconhece, cria, modifica ou extingue direitos entre os conviventes⁴⁸. Contudo, cabe lembrar que no mundo fático a verificação união estável faz-se por meio de qualquer prova lícita, com ou sem a existência do contrato de união estável, bastado o enquadramento legal, tendo em vista a previsão expressa nos artigos 1.723 a 1727 do Código Civil⁴⁹.

⁴⁸ CAHALI, Francisco José. **Contrato de Convivência na união estável**. São Paulo: Editora Saraiva, 2004, p. 203-204. Ainda, conforme Francisco José Cahali “qualquer acordo, convenção, disposição ou manifestação, expressados pelas partes, ainda que a união estável e seu efeito patrimonial não tenham sido o objeto único ou principal do negócio jurídico que as contém, valerá como “contrato de convivência”, enquanto o instrumento ou pacto eficaz para traçar o destino dos bens adquiridos durante a relação, valendo apenas a identificação do elemento volitivo expresso pelos sujeitos”. Ibidem, p. 56.

⁴⁹ De acordo com Claudia Grieco Tabosa Pessoa “ o contrato não celebra a união, porém, também não é correto dizer que o contrato servirá para criar a união estável, fato jurídico que se forma com o decurso do tempo e o perfazimento dos elementos que a caracterizam, nos moldes do art. 1º da Lei nº. 9.278/96; servirá a avença, todavia, como meio de prova que permitirá estabelecer um marco temporal a partir do qual se presume o início da união estável. E, havendo contrato escrito firmado

O contrato de convivência objetiva definir os efeitos patrimoniais da união estável como base no artigo 5º da Lei nº. 9.278/96, que trata do condomínio entre os conviventes. Assim, os bens móveis e imóveis adquiridos a título oneroso por um ou por ambos os conviventes, na união estável são considerados pertencentes a ambos, em partes iguais, exceto se houver estipulação em contrário, prevista em contrato escrito.

A celebração do mencionado contrato objetiva, portanto, criar regras sobre o patrimônio futuro e atual dos companheiros, podendo haver, inclusive, efeitos retroativos, por se tratar de direitos patrimoniais disponíveis, caso contrário a convenção só terá eficácia quanto aos futuros bens⁵⁰. Tal característica advém da ausência de qualquer solenidade do contrato de convivência.

[...] o contrato de convivência poderá ser feito na forma pública por meio de escritura pública lavrada em Tabelionato de Notas, cabendo neste caso ao tabelião averiguar sobre a capacidade das partes; ou por contrato particular com as firmas reconhecidas por Tabelião, caso em que a análise da capacidade caberá ao registrador, seguida em ambos os casos de posterior registro no Registro de Títulos e Documentos, como ora ventilado. Adiante discorreremos pormenormente sobre a forma que deve se dar tal contrato⁵¹.

Em regra, a escritura que declara a união estável é lavrada constando a data do início da união, o estabelecido do regime de bens dos conviventes. Portanto, a mencionada escritura é instrumento apto a regulamentar as relações patrimoniais e civis entre os conviventes⁵².

O registro de sentença declaratória de reconhecimento, extinção ou dissolução, assim como da escritura pública de contrato e distrato que envolva a união estável, será feito por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais⁵³.

entre as partes, os efeitos pessoais e patrimoniais decorrentes da união concubinária retroagirão à data do contrato". In: PESSOA, Claudia Grieco Tabosa. **Efeitos patrimoniais do concubinato**. 2ª. ed. São Paulo, RT, 2003, p. 119.

⁵⁰ CAHALI, Francisco José. **Contrato de Convivência na união estável**. São Paulo: Editora Saraiva, 2004, p. 77.

⁵¹ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrais**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 33.

⁵² Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo – Atos Notariais – **Declaração de União Estável**. Disponível em: <http://www.cnbsp.org.br/AtosNotariais.aspx?AtolD=5>. Acesso em: 09 de maio de 2017.

⁵³ Este provimento prevê o registro facultativo da “sentença declaratória de reconhecimento e dissolução, ou extinção, bem como de escritura pública de contrato e distrato envolvendo união estável” (art. 2º). CNJ – Conselho Nacional de Justiça - Provimento nº 37, de 7 de julho de 2014. Dispõe sobre o registro de união estável, no Livro "E", por Oficial de Registro Civil das Pessoas

Portanto, ainda que a união estável não conste no rol dos atos passíveis de registros no Registro Civil das Pessoas Naturais, nos termos do artigo 29 da Lei de Registros Públicos, a mesma lei prevê, em seu artigo 33, que tanto no cartório do 1º Ofício quanto na 1ª subdivisão judiciária de cada comarca, haverá outro livro para inscrição designado sob a letra "E".

Conforme Marcelo Salaroli de Oliveira e Mario de Carvalho Camargo Neto

O avanço de tais previsões é extraordinário, pois privilegia a segurança jurídica, a eficácia dos atos e a boa-fé, por meio da publicidade que se outorga no registro, devendo ser incentivada normatização do mesmo teor em outros estados ou até por meio de provimento nacional⁵⁴.

No registro deverá constar:

- a) a data do registro;
- b) o prenome e o sobrenome, a data de nascimento, a profissão, a indicação da numeração da Cédula de Identidade, o domicílio e residência de cada companheiro, e o CPF se houver;
- c) prenomes e sobrenomes dos pais;
- d) a indicação das datas e dos Ofícios de Registro Civil das Pessoas Naturais em que foram registrados os nascimentos das partes, os seus casamentos ou uniões estáveis anteriores, assim como os óbitos de seus anteriores cônjuges ou companheiros, quando houver, ou os respectivos divórcios ou separações judiciais ou extrajudiciais se foram anteriormente casados;
- e) data do trânsito em julgado da sentença ou do acórdão, número do processo, Juízo e nome do Juiz que a proferiu ou do Desembargador que o relatou, quando o caso;
- f) data da escritura pública, mencionando-se no último caso, o livro, a página e o Tabelionato onde foi lavrado o ato;
- g) regime de bens dos companheiros, ou consignação de que não especificado na respectiva escritura pública ou sentença declaratória⁵⁵.

Os documentos apresentados tanto para o registro da união estável quanto para a sua dissolução serão arquivados pelo Oficial de Registro Civil, em mídia digital segura ou meio físico⁵⁶.

Naturais. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_corregedoria/provimentos/provimento_37.pdf. Acesso em: 09 de maio de 2017.

⁵⁴ NETO, Mario de Carvalho Camargo; OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Registro civil das pessoas naturais II**. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 169.

⁵⁵ Ibidem, Loc. Cit.

Conforme traz o Provimento 37, em todas as certidões relativas aos registros de união estável no Livro "E" constará uma advertência de que não produz o registro os efeitos referentes à conversão da união estável em matrimônio.

Portanto, tendo sido realizada a escritura pública de união estável, estará apto o Oficial de Registro Civil a promover o seu registro, com o objetivo de publicizar a relação, devendo ainda

Anotar o registro da união estável nos atos anteriores, com remissões recíprocas, se lançados em seu Registro Civil das Pessoas Naturais, ou comunicá-lo ao Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais em que estiverem os registros primitivos dos companheiros⁵⁷.

Sobre a diferença entre o pacto antenupcial e o contrato de convivência,
leciona Martiane Jaques La-Flor:

A diferença fundamental entre o pacto antenupcial e o contrato de convivência reside em relação aos efeitos surtidos: enquanto o pacto antenupcial só gerará efeitos se os nubentes casarem, o contrato surte os efeitos desde já, da sua lavratura independente de seu registro. Friza-se, o contrato de convivência não cria a união estável (está é fato), mas ajuda a estabelecer regras, que podem ser as mais diversas ao arbítrio dos conviventes, porém suas cláusulas não poderão ser vetadas pelos dispositivos legais, nem eivadas de vícios e ilicitudes e terão efeitos obrigatórios somente entre os contratantes, não se pode obrigar que outrem reconheça o A diferença fundamental entre o pacto antenupcial ser cláusulas de estipulação diferenciada do patrimônio, direito real de habitação, formal de partilha caso haja dissolução da união, pagamento de indenização por quem der causa a dissolução, escolha de arbitragem para resolução de conflitos, proposições sobre a administração dos bens, pensão alimentícia e previdenciária, reconhecimento de filhos, dentre outros, o próprio regime de bens que os regulará, conforme explanação abaixo⁵⁸.

No caso dos conviventes optarem pelo regime de comunhão universal de bens, trazendo os bens imóveis particulares de cada um, anteriores ao início da convivência, além de cláusula pactuada sob este regime, deverão confeccionar uma escritura de doação, sendo este o instrumento apropriado para tal fim. Tal escritura só produzirá efeitos acaso registrada em cartório competente. De igual forma, os

⁵⁶ Ibidem, Loc. Cit.

⁵⁷ Ibidem, Loc. Cit.

⁵⁸ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registraes**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 47.

bens móveis carecem de instrumento de doação e de cláusula que se refira à transferência do bem⁵⁹.

Quando decorrente de escritura pública, o registro de união estável produzirá efeitos patrimoniais entre os companheiros, sem prejuízo a terceiros que não tiverem participado da escritura pública. Para que seja registrada a sua dissolução, não será exigível o prévio registro da união estável, devendo constar do registro tão-somente a data da escritura pública de dissolução⁶⁰.

3.6 CONVERSÃO EM CASAMENTO E DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL

Como ato solene, o casamento é precedido de formalidades, com finalidade de tornar evidente os requisitos essenciais à celebração e comprovar que o ato é perfeitamente possível.

A Carta Constitucional de 1988 determina que deve a lei facilitar a conversão da união estável em casamento, conforme artigo 226, parágrafo 3º⁶¹. Já o Código Civil em seu artigo 1.726, assevera que pode a união estável se converter em casamento, bastando que um dos companheiros peça em juízo e mediante o assento no Registro Civil.

Enquanto o casamento forma um negócio jurídico, a união estável, diversamente, é um fato jurídico e, como tal, dispensa quaisquer atos formais ensejadores do seu reconhecimento. Contudo, a sua formalização deliberada é admitida através de Registro Público no Registro de Títulos e Documentos, posto que a este compete o registro de qualquer documento com fins de publicidade e conservação, em conformidade com o artigo 127 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, segundo o qual: “No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição: VII – facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação”⁶².

A união estável, em essência, visa a facilitação do procedimento de sua conversão em matrimônio, sendo que tanto a jurisprudência quanto a legislação ordinária conferem deveres e direitos aos conviventes semelhantes ao dos cônjuges.

⁵⁹ CAHALI, Francisco José. **Contrato de Convivência na união estável**. São Paulo: Editora Saraiva, 2004, p. 83.

⁶⁰ Ibidem, Loc. Cit.

⁶¹ Art. 226 - A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado. [...] § 3º - Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

⁶² LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrares**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 33.

Acerca do rito, Martiane Jaques La-Flor assevera:

[...] a conversão da união estável em casamento deve ser requerida junto ao Registro Civil das Pessoas Naturais, ficando dispensados os proclamas, mas será homologado pelo juiz competente, ouvido o membro do Ministério Público.

Somente após a homologação o juiz ordenará o registro do casamento, que se realizará no Livro B auxiliar da serventia, no mesmo livro que recebe os casamentos religiosos com efeitos civis⁶³.

No entender de Maria Helena Diniz, ainda que a união estável não devesse originar idênticas consequências às do matrimônio, a legislação extravagante, o Código Civil e a jurisprudência têm possibilitando direitos e deveres semelhantes a ele⁶⁴.

Acerca dos efeitos pessoais decorrentes da união estável, conforme o artigo 1.724, Código Civil, os conviventes obedecerão aos deveres de respeito, lealdade, assistência, sustento, guarda e educação dos filhos.

Por ser um procedimento mais oneroso e moroso, na prática, poucos requerem à conversão da união estável em casamento. De regra preferem casar, simplesmente.

Cabe lembrar que a dissolução de uma união estável deve ser precedida do seu reconhecimento judicial ou extrajudicial. Mediante escritura pública, podem os cônjuges separados judicialmente converter a separação judicial ou extrajudicial em divórcio, mantendo as mesmas condições ou alterando-as. É dispensável, nesse caso, a apresentação de certidão do processo judicial, bastando, para tanto, a certidão da averbação da separação no assento do casamento⁶⁵.

3.7 RECONHECIMENTO DA UNIÃO ESTÁVEL NA ESCRITURA DE INVENTÁRIO E PARTILHA

Outro ponto relevante, diz respeito à possibilidade de realização de inventário, partilha, separações consensuais e divórcio consensual por meio da via administrativa na união estável. De acordo com a Resolução nº. 35 de 24 de abril de

⁶³ Ibidem, p. 36.

⁶⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. V. 5. 300ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p.380.

⁶⁵ BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. **Resolução Nº 35 de 24/04/2007**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2740>. Acesso em: 09 de maio de 2017.

2007 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) é plenamente possível o reconhecimento da união estável na escritura de inventário e partilha, não o fazendo, contudo, em relação à separação e divórcio⁶⁶.

Assim, é perfeitamente viável, de forma consensual, realizar a dissolução da união estável através de escritura pública. Para tanto, deve haver o consenso das partes e não possuir filhos incapazes ou menores e, em caso de inventário. Somente será necessária a judicialização nos casos de litígio, existência de testamento e filhos incapazes⁶⁷.

3.8 DIREITO REAL DE HABITAÇÃO E DIREITO A ALIMENTOS

Uma vez dissolvida a união estável mediante rescisão, poderá um dos conviventes, caso necessite, pleitear a assistência material a título de alimentos; e acaso a união estável seja dissolvida pela morte de um dos companheiros, terá o sobrevivente direito real de habitar no imóvel que fora destinado à residência familiar, enquanto viver ou enquanto não constituir nova união ou casamento, nos termos do artigo 7º da lei nº 9.278 de 1996.

Direito a alimentos são aquelas prestações que buscam satisfazer as necessidades vitais de quem não pode por si provê-las. Os alimentos formam interesses indisponíveis. Tal Direito funda-se no princípio da dignidade da pessoa humana, que tem como norma primária a Carta Maior em seu artigo 1º, III, bem como a solidariedade familiar e social trazida em seu artigo 3º.

No que concerne à pensão alimentícia decorrente da união estável, a Lei nº 8.971 de 1994 disciplina a matéria afirmando em seu artigo 1º que a companheira de homem solteiro, divorciado ou viúvo, separado judicialmente, que dele tenha

⁶⁶ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrares**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 32.

⁶⁷ É neste sentido a Resolução Nº 35 de 24/04/2007: Art. 18. O(A) companheiro(a) que tenha direito à sucessão é parte, observada a necessidade de ação judicial se o autor da herança não deixar outro sucessor ou não houver consenso de todos os herdeiros, inclusive quanto ao reconhecimento da união estável. Art. 19. A meação de companheiro(a) pode ser reconhecida na escritura pública, desde que todos os herdeiros e interessados na herança, absolutamente capazes, estejam de acordo. [...] Art. 3º As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências de bens e levantamento de valores (DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, instituições financeiras, companhias telefônicas, etc.). In: BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. **Resolução Nº 35 de 24/04/2007**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2740>. Acesso em: 09 de maio de 2017.

prole ou viva com ele há mais de 05 anos, poderá valer-se de ação de alimentos desde que comprove a necessidade e enquanto não constituir uma nova união. Igual direito tem o companheiro de mulher solteira, divorciada ou viúva ou separada judicialmente.

Conforme Maria Helena Diniz, são pressupostos da obrigação de alimentos:

a) existência de companheirismo, vínculo de parentesco ou conugal entre alimentado e o alimentante; b) necessidade do alimentando; c) possibilidade econômica do alimentante e d) proporcionalidade, na sua fixação, entre as necessidades do alimentário e os recursos econômico-financeiros do alimentante⁶⁸.

A obrigação da prestação de alimentos transmite-se aos herdeiros do devedor conforme traz o artigo 1.700 do Código Civilista, não sendo passível, contudo, de cessão, renúncia, penhora, restituição, compensação ou transação.

Com relação ao recebimento de benefícios da Previdência Social, é perfeitamente possível a concessão do benefício à companheira e ao companheiro, nos termos do artigo 16 da Lei 8.213 de 1991.

Para melhor elucidar o tema, veja-se a seguir em linhas gerais de que forma se estabelece o Registro de Imóveis no Brasil.

⁶⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. V. 5. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 595.

4 O REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro de Imóveis no Brasil é regulado pela Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015 de 1973), mais precisamente em seu Título V. Tal normatização sofreu inúmeras alterações desde a sua edição.

Em linhas gerais, no Direito Notarial, o termo “registro”, de acordo com Antonio Moura Borges, vem da palavra latina “*registus*”, que significa o que modernamente é entendida como “cópia ou assento de documentos em livro próprio, para que seja conservado e seja dada publicidade para conhecimento de eventuais interessados”⁶⁹.

Para Carlos Ferreira De Almeida Registro público é

[...] o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória⁷⁰.

Maria Helena Diniz define o registro imobiliário como

[...] o poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição ou de aquisição.
O Registro de Imóveis é o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis, o qual é revestido de fé pública e faz constar no assento registral permanente, os atos de aquisição e transmissão da propriedade imóvel, assegurando, assim, o direito de propriedade de seu titular, ou adquirente, além de assegurar a publicidade dos direitos reais perante terceiros [...]. É o fiel repositório

⁶⁹ BORGES, Antonio Moura. **O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro**. São Paulo: CL Edijur, 2008. p. 116.

⁷⁰ FERREIRA DE ALMEIDA, Carlos. Publicidade e Teoria dos Registos. Livraria Almedina, Coimbra, 1966, p. 97 APUD, MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 15 maio 2017.

de informações que contém todos os dados referentes a propriedade imóvel⁷¹.

Portanto, possui o Registro de Imóveis natureza de serviço público delegado, auxiliar do Direito Civil, voltado ao assento dos títulos privados ou públicos privados.

O Registro de Imóveis no Brasil não é voltado somente aos direitos dos bens imóveis. A função registral desenvolvida no Brasil é um ato jurídico administrativo, praticado pelo registrador, que goza de presunção de validade e que pode ter por objeto os direitos obrigacionais, direitos reais sobre coisas alheias, o direito de propriedade imobiliária, direito imobiliário fiduciário, atos e fatos relacionados aos sujeitos que figuram nas transcrições e matrículas e fatos relacionados à configuração do imóvel⁷².

Decerto, as funções de registro e serviços notariais, embora públicas, são exercidas em caráter de delegação, de acordo com a Constituição Federal de 1988 em seu artigo 236: “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público”⁷³.

Os serviços notariais, portanto, tem natureza de serviço público por lei autorizado na forma delegação, com fins de auxiliar a justiça no registro de imóveis de acordo com as exigências e garantias legais⁷⁴. Tal delegação é realizada através de concurso público de provas e títulos, conforme o artigo 15 da Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994, regulamentado a partir do artigo 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro⁷⁵.

A remuneração dos tabeliães e oficiais é realizada por meio dos emolumentos decorrentes dos atos praticados, com regulamentação e regimento de competência do Estado, através da Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. De acordo com o Pretório Excelso no julgamento do Recurso Extraordinário de

⁷¹ Diniz, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 11-12.

⁷² RICHTER, Luiz Egon Richter. **Da noção conceitual do registro de imóveis e sua função teleológica protetiva dos direitos reais de natureza imobiliária**. Disponível em: <<http://www.regimo.com.br/doutrina/12>> Acesso em 08 de maio de 2017.

⁷³ A regulamentação desse dispositivo da Carta Federal se deu através da Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994, que traz em seu artigo 3º: “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

⁷⁴ BORGES, Antonio Moura. **O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro**. São Paulo: EDJUR, 2008, p. 125.

⁷⁵ “Artigo 15: Os concursos serão realizados pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador”.

nº 116.208-2, a natureza jurídica dessa remuneração é de taxa, na modalidade de tributo.

A fiscalização dos atos notariais é feita pelo Poder Judiciário, de acordo com o artigo 37 da Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994.

De acordo com Marcelo Augusto Santana de Melo,

Em que pese a possibilidade de seus atos serem submetidos à fiscalização do Poder Judiciário, tem o Oficial ampla autonomia para, no exercício de suas atribuições, tomar decisões, não podendo se valer do órgão fiscalizador para se eximir de eventual responsabilidade, como suscitar dúvida por receio ou desconhecimento jurídico⁷⁶.

Deve a legislação estadual fixar a competência acerca da fiscalização. De acordo com Walter Ceneviva, ao comentar o mencionado artigo 37, a fiscalização tem neste dispositivo um amplo significado: “compreende a normalidade da ação de fiscalizar as ações, de examinar e submeter à vigilância os atos do delegado e os documentos do serviço”⁷⁷.

4.1 O PROCESSO DE REGISTRO

O registro do título no Cartório de Registro de Imóveis é uma das possíveis formas de aquisição da propriedade de um imóvel. Contudo, esta não é a única, já que, conforme a legislação civilista, é possível adquirir a propriedade por meio do usucapião, acessão, direito hereditário e desapropriação. Contudo, mesmo nesses casos, torna-se imprescindível o Registro do Imóveis visando a eficácia *erga omnes* e a continuidade registrária.

No que diz respeito ao trabalho do registrador, uma de sua principais funções é a análise dos títulos: existindo um título causal deve ele ser levado a registro dando-lhe publicidade e eficácia *erga omnes*.

Marcelo Augusto Santana de Melo diferencia o sistema germânico e o sistema brasileiro:

⁷⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 15 maio 2017.

⁷⁷ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada**. São Paulo: Saraiva, 4.^a ed, 2002, p. 193.

A grande diferença entre os sistemas germânico e brasileiro funda-se na presunção que é dada à propriedade, no alemão, uma vez inscrito o título a presunção é absoluta (*juris et de jure*) da propriedade, diferentemente do que ocorre no direito brasileiro onde a presunção é relativa (*juris tantum*) nos termos do § 2º do artigo 1.245, “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”. Exceção a esse preceito é o registro de torrens para imóveis rurais, regulado pelos artigos 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, onde depois de determinado procedimento que inclui a notificação de confrontantes e publicação de editais, será prolatada sentença que depois de registrada, outorgará à propriedade presunção absoluta⁷⁸.

Do exposto, vê-se que a aquisição de um imóvel não depende somente do acordo de vontade entre as partes e que eventual contrato de compra e venda não é suficiente para que o domínio seja transmitido. A transferência da propriedade, portanto, só se opera a partir do registro do título imobiliário, momento em que o Oficial Registrador observará se o registro atende aos princípios registrários, estes vistos em tópico abaixo.

De acordo com a Lei de Registros Públicos em seu artigo 217, qualquer pessoa pode provocar o registro e a averbação desde que assumam as despesas respectivas. Contudo, Só poderão ser tidos como interessados aqueles que figuram no título objeto do registro ou seus respectivos sucessores.

A Fase Inicial do Registro tem início com a apresentação do título ao Cartório, sendo que o registro também pode ser praticado por determinação judicial ou, quando a lei autorizar, a pedido do Ministério Público. Os dados inerentes ao registro deverão estar no próprio título, sem dependência de extratos, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Tendo sido apresentado o título será atribuído o número de ordem, conforme a sequência rigorosa de sua apresentação (artigo 182 da Lei nº 6.015). Tal número de ordem “determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”, (artigo 186 da Lei nº 6.015).

Uma vez tendo sido o título protocolizado no prazo de 30 (trinta) dias, o registro será realizado.

⁷⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 15 maio 2017.

Segundo o artigo 185, a escrituração do protocolo pode ser feita tanto pelo oficial titular quanto por seu substituto legal, podendo ainda ser feita pelo escrevente auxiliar designado expressamente pelo oficial titular ou por seu substituto legal conforme autorização do juiz competente, mesmo que não estejam os primeiros impedidos ou afastados⁷⁹.

Sobre a apresentação de títulos no mesmo dia, consta da Lei nº 6.015:

Art. 190. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 192. O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Se for apresentado um título particular em uma via só, será este arquivado em cartório, podendo o oficial, mediante prévio pedido oferecer certidão do mesmo (artigo 194 da Lei nº 6.015).

Caso o imóvel não esteja registrado ou matriculado em nome do outorgante, exigirá o oficial a matrícula prévia e o registro do título anterior visando manter a continuidade do registro. Na eventualidade do imóvel não estar matriculado, será feita a matrícula à vista dos elementos do título apresentado e do registro anterior que conste no próprio cartório (artigos 195 e 196 da Lei nº 6.015). Acaso esteja o título anterior registrado em outro cartório, será apresentado o novo título juntamente a certidão comprobatória do registro anterior atualizada. Em havendo exigências a serem satisfeitas, o oficial as indicará por escrito (artigos 197 e 198 da Lei nº 6.015).

Ainda, de acordo com o artigo 198:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

⁷⁹ Ibidem, Loc. Cit.

- I - no Protocolo, anotar a ocorrência da dúvida;
- II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricar a oficial todas as suas folhas;
- III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;
- IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

O artigo acima trata do processo de dúvida. Este ocorre quando há exigência do oficial a ser satisfeita e o apresentante ou não concorda ou não pode satisfazer a exigência. O processo de dúvida é, pois, um pedido administrativo que tem por objetivo provocar a manifestação do magistrado acerca da indispensabilidade da exigência do oficial.

Conforme a da Lei nº 6.015

Art. 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

- I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;
- II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

"A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente" (artigo 204 da Lei nº 6.015) e somente serão devidas custas processuais se a dúvida for julgada procedente.

Se houver erro ou omissão no registro, este poderá ser corrigido administrativamente por meio de retificação, podendo o interessado optar pela retificação judicial⁸⁰.

⁸⁰ "A retificação pode ser solicitada diretamente ao oficial do registro de imóveis, quando o erro for material e simples, de modo que não atinja interesses ou direitos de terceiros, ou se atingir estes estão acordes com o pedido. A retificação deve ser judicial, quando envolve substância do registro que possa interessar a terceiros e ao próprio interesse público, valendo dizer, quando mesma for mais complexa e não havendo concordância de partes interessadas". In: BORGES, Antonio Moura. **O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro**. São Paulo: EDJUR, 2008, p. 402.

O Cancelamento do Registro se dá total ou parcialmente por averbação que faz cessar o efeito de outro ato de registro e deve constar o motivo determinante bem como o título em virtude do qual foi feito (artigos 248 e 249 da Lei nº 6.015). O registro enquanto não cancelado produzirá todos os seus efeitos legais, mesmo que de outra forma seja provado que o título está rescindido, anulado, desfeito ou extinto. Contudo, o cancelamento só poderá ser feito em virtude de sentença judicial transitada em julgado (artigos 252 da Lei nº 6.015).

4.2 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Princípios são as ideias fundantes e centrais de um sistema, estabelecendo diretrizes e sentido lógico que possibilitem alcançar o sentido das regras do ordenamento jurídico, balizando a produção e a interpretação das normas.

No entender de Carrazza, Princípio jurídico é

[...] um enunciado lógico, implícito ou explícito, que, por sua grande generalidade, ocupa posição de preeminência nos vastos quadrantes do direito e, por isso mesmo, vincula, de modo inexorável, o entendimento e a aplicação das normas jurídicas que com ele se conectam⁸¹.

E no dizer de Celso Antônio Bandeira de Mello, princípios jurídicos são

[...] o **mandamento nuclear de um sistema**, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo. Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de estrutura mestra⁸². (Grifamos).

⁸¹ CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30. Ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 33.

⁸² MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 8ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1996, p. 545.

Assim, a primordial função dos princípios jurídicos é a de influenciar o conteúdo da regulação de sucessivas decisões e de implicar na exclusão dos valores e normas contrárias⁸³. Estruturalmente carecem os princípios jurídicos de pressupostos fáticos previamente estabelecidos, posto que não são dotados de formulações concretas. Porque carentes de pressupostos de fato e sanções, não são proposições jurídicas, sendo que a sua violação invalida o negócio jurídico, justamente porque impõem os princípios o respeito aos valores neles contidos⁸⁴.

Dito isto, com relação aos registros públicos, os princípios têm por função servir como um mandamento nuclear àqueles que atuam no sistema registral, conferindo ao cidadão substrato e segurança nos atos de registro, garantindo credibilidade às atividades inerentes. O estudo de seus princípios do Registro de Imóveis contribui sobremodo para compreender a sua finalidade jurídica e a sua importância. Não por acaso a violação a determinado princípio registrário pode gerar consequências indesejadas, como a nulidade do ato independentemente de ação direta, nos termos do artigo 214 da Lei de Registros Públicos. Veja-se, a seguir, os principais princípios inerentes ao Registro de Imóveis.

4.2.1 O Princípio da Publicidade

O princípio da publicidade tem previsão constitucional em artigo 5º, inciso XXXIII, segundo o qual

Todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

O princípio da publicidade na Lei de Registros Públicos tem previsão expressa no artigo 17, em cujo qual consta que poderá qualquer pessoa requerer nos órgãos oficiais certidão de registro, sem a necessidade de informar o que motivou o pedido.

⁸³ ROCHA, Carmem Lúcia Antunes. **Princípios Constitucionais da Administração Pública**. Belo Horizonte: Del Rey, 1994, p. 27.

⁸⁴ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 8ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1996, p. 546.

É por meio do princípio da publicidade que os registros passam a ter eficácia *erga omnes*:

A publicidade é uma das características dos Registros de Imóveis. Não se pode admitir que um registro tenha eficácia "erga omnes" (contra todos) e ao mesmo tempo seja negada informação ao público em geral. No Registro de Imóveis a publicidade dos atos por ele praticados é garantida não somente pela própria Lei 6.015/73, como também por norma constitucional (artigo 5º, inciso XXXIII, CF), devendo ser fornecida certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação⁸⁵.

Portanto, ela é a "alma dos registros públicos", pois, através dela, o legislador possibilita a qualquer um do povo conhecer aquilo que lhe interessa acerca de determinados atos registrares⁸⁶.

4.2.2 Princípio da fé-pública registraria

Conforme o artigo 3º da Lei de Registros Públicos possui o oficial registrador fé pública e estarão amparados de eficácia, respeitabilidade e confiabilidade todos os títulos submetidos a registro⁸⁷. Com ele protege-se o terceiro de boa-fé que visa adquirir um imóvel, sendo que o terceiro de boa-fé que adquire imóvel daquele que não detém a propriedade, não terá direitos sobre ele, podendo buscar uma indenização contra o vendedor malicioso.

Lembra Martiane Jaques La-Flor que

Muitos Estados, após terem diversos negócios jurídicos anulados, embora realizados sob o manto das normas registrárias, vislumbraram a carência de segurança jurídica e tentaram encontrar meios para solucionar o problema. [...] aquele que adquire imóvel junto a alguém que mantenha união estável deve precaver-se contra a possibilidade de ação visando à anulação da compra e venda,

⁸⁵ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 18 maio 2017.

⁸⁶ BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 10.

⁸⁷ "Quando se fala que o ato é revestido de fé pública, é porque seus atos possuem presunção de veracidade e de legitimidade com a fé pública que lhe é inerente". In: BORGES, Antonio Moura. **O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro**. São Paulo: EDJUR, 2008, p. 116. O Código Civil prevê o princípio da fé pública em seu artigo 215: "A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena".

obtendo no título translaticio de domínio a autorização do companheiro⁸⁸.

Portanto, quando existente, deve-se proceder com a averbação da existência do pacto patrimonial no Livro 3 do Registro de Imóveis, nos moldes do pacto antenupcial, assunto tratado em capítulo específico.

4.2.3 O Princípio da Continuidade

De acordo com o princípio da continuidade, em relação ao imóvel, deverá haver uma cadeia dos titulares de forma que só será feita determinada inscrição caso o outorgante desse direito esteja como titular no registro, ou seja, exige-se nas sucessivas transmissões que o imóvel esteja no patrimônio daquele que o transfere⁸⁹.

Para Afrânio de Carvalho:

O princípio da continuidade, que se apoia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente⁹⁰.

Martiane Jaques La-Flor completa:

[...] o princípio da continuidade apresenta duas linhas principais: uma referente ao imóvel e outra referente às pessoas interessadas nos registros. Exemplificamos: se A aliena um imóvel para B e B por sua vez o vende a C, somente após o registro do título em nome de B, C poderá registrar o imóvel em seu nome. [...] Tal obrigatoriedade advém do caráter público do serviço, que deve assegurar a realidade fática impedindo que alguém seja levado em erro. Na primeira vista, este princípio não seria infringido quando um imóvel adquirido no perduro da união estável fosse vendido por apenas aquele que

⁸⁸ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registraes**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 71.

⁸⁹ Conforme a Lei de Registros Públicos, artigos 195 e 237: Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

⁹⁰ CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001, p. 253.

constar na matrícula como dono, pois se ele ali aparece como solteiro, viúvo ou separado, parte-se do princípio que o imóvel é somente dele. Porém, constituída uma união estável a presunção é de que os bens foram adquiridos em conjunto esforço, só não o serão os subrogados de bens particulares ou os advindos de herança ou doação [...] ⁹¹.

Lembra Marcelo Augusto Santana de Melo que o princípio da continuidade possui alcance genuinamente formal porque visa a completude do registro por meio do encadeamento dos titulares dos direitos respectivos ⁹².

4.2.4 O Princípio da Especialidade

O princípio da especialidade objetiva evitar a irregularidade nas transmissões no registro de imóveis, de forma que toda inscrição deve recair objetivamente sobre um objeto individuado, devendo ser assentado o registro numa minuciosa e identificação do imóvel ⁹³.

Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial ⁹⁴.

O artigo 176 da Lei de Registros Públicos exige a identificação do imóvel e as suas características com todas as descrições legais, em consonância com este princípio.

A Lei de Registros Públicos traz em seu artigo 225:

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os

⁹¹ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrares**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 67.

⁹² MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 18 maio 2017.

⁹³ Diniz, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 28.

⁹⁴ CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001, p. 203.

característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Portanto, o princípio da especialidade busca observar os dados do registro atual com o do registro subsequente, protegendo o registro do imóvel de eventuais erros que prejudiquem o direito do proprietário.

4.2.5 Princípio da Segurança Jurídica

Princípio da Segurança Jurídica busca garantir à sociedade que o bem registrado não será objeto de procedimentos ilegais, temerários ou arbitrários⁹⁵.

Para Marcelo Augusto Santana de Melo

Se procedermos uma análise cuidadosa dos princípios registrários, chegaremos à conclusão que todos, sem exceção, colimam trazer ao álbum imobiliário a segurança necessária que o Direito espera e necessita para estabilidade das relações jurídicas, segurança essa que até justifica o emprego de formalismo moderado⁹⁶.

Assim deve o Oficial Registrador buscar a segurança dos atos registrários, dotando-os de presunção e certeza em benefício dos cidadãos, somente

⁹⁵ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registraes**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 77.

⁹⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 18 maio 2017.

se sobrepondo ao direito de propriedade caso a segurança jurídica esteja ameaçada⁹⁷.

4.2.6 Princípio da Concentração

De acordo com o princípio da concentração, o fato que eventualmente possa gerar efeitos no registro, no imóvel ou para os proprietários, deverá ser lançado na matrícula do imóvel para que sejam considerados no mundo jurídico:

[...] nenhum fato ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos traslativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem ocorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar na alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida⁹⁸.

Tem o princípio da concentração fundamento legal nos artigos 167, inciso II, item 5, 246, ambos da Lei de Registros Públicos, nos seguintes termos:

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

[...]

II – a averbação:

[...]

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de *outras* circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

[...]

Art. 246 – Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as su-brogações e *outras* ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

⁹⁷ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 18 maio 2017.

⁹⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. Revista de Direito Imobiliário, v. 49, jul.-dez. 2000 Apud SANTOS, Francisco José Rezende dos. **O princípio da concentração no registro de imóveis**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=446>. Acesso em: 16 de maio De 2017.

Em suma, de acordo com o princípio da concentração, todos os atos e fatos que impliquem na alteração jurídica do imóvel, ainda que em caráter secundário, deve constar na matrícula, pois a situação que não constar da matrícula, não será oponível contra terceiros.

A seguir, veja-se os efeitos da publicização da união estável no sistema registral de imóveis.

5 EFEITOS DA PUBLICIZAÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL NO SISTEMA REGISTRAL DE IMÓVEIS

5.1 CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO NO DECORRER DA UNIÃO ESTÁVEL

Conforme visto, diferentemente da família proveniente do casamento, constitui a união estável espécie de “família de fato”, que poderá, em momento posterior, buscar amparo legal visando a sua conversão em casamento⁹⁹. O aspecto patrimonial da união estável é previsto na Lei 9.278, de 10 de maio de 1996, que regula o § 3º do artigo 226 da Carta Maior traz em seu artigo 5º:

Art. 5º Os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados fruto do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação contrária em contrato escrito.

§ 1º Cessa a presunção do caput deste artigo se a aquisição patrimonial ocorrer com o produto de bens adquiridos anteriormente ao início da união.

§ 2º A administração do patrimônio comum dos conviventes compete a ambos, salvo estipulação contrária em contrato escrito.

Vê-se que a mencionada norma considera pertencente aos conviventes os bens adquiridos por eles durante a união estável.

Conforme o artigo 1.725 do Código Civil aplicam-se à união estável as mesmas regras do regime de comunhão parcial de bens, quando os conviventes não tenham firmado forma diversa de pacto sobre suas relações patrimoniais.

⁹⁹ “Bem diferentemente do casamento que após sua celebração é registrado e se extrai certidão como prova da sua existência, a união estável não se constitui por meio de um episódio específico a ser documentado e oficialmente registrado. A união estável se constitui no cotidiano, na realidade fática que ateste a existência de um convívio público, contínuo e duradouro com o animo de constituir família, por isso, a escritura pública de união estável tem apenas e somente a natureza declaratória (e não constitutiva do vínculo), não prevalecendo, em hipótese alguma, ao apreço da realidade dos fatos. [...] em juízo, caberá ao magistrado formar seu convencimento com o apreço de todo e qualquer meio de prova admitido em direito, para que se verifique se, de fato, o convívio afetivo público, contínuo e duradouro era próprio de uma relação de família e não apenas um namoro”. In: JATOBÁ, Clever. **União Estável: Desvendado os mistérios da Família de Fato**. Disponível em: <https://nelcismgomes.jusbrasil.com.br/artigos/113310852/uniao-estavel-desvendado-os-misterios-da-familia-de-fato>. Acesso em: 08 de maio de 2017.

O nosso diploma civil nesse tipo de regime estabelece a necessidade de outorga para a disposição do patrimônio do casal. Tal exigência tem por limite o patrimônio comum amealhado no curso da união, tendo em vista que possibilita o artigo 1.665 a disposição do patrimônio particular¹⁰⁰.

O regime da comunhão parcial de bens mencionado artigo 1.725 é muito claro no citado artigo 5º da Lei 9.278, de 10 de maio de 1996 quando este afirma que os bens adquiridos no relacionamento a título oneroso serão considerados frutos de uma mútua colaboração, pertencendo, assim, a ambos os conviventes, na forma de condomínio¹⁰¹.

De acordo com Jorge Susumu Seino

A Lei nº 9.278/96 deixa claro então que o conjunto correspondente ao patrimônio que foi constituído no decorrer da união estável tem natureza condominial, pertencendo a ambos os conviventes em porções iguais. Sendo assim, ambos os conviventes têm direito sobre todo o patrimônio e não apenas sobre suas frações ideais, como no condomínio, tendo direitos e deveres sobre sua parte e sobre o todo ao mesmo tempo¹⁰².

Portanto, a união estável em seu regime patrimonial implica no reconhecimento do condomínio em relação aos bens adquiridos durante o relacionamento a título oneroso, conforme o citado o artigo 5º da Lei n.º 9.278/96. Pode a união estável ensejar efeitos patrimoniais, cabendo analisar acerca da

¹⁰⁰ “Art. 1.665. A administração e a disposição dos bens constitutivos do patrimônio particular competem ao cônjuge proprietário, salvo convenção diversa em pacto antenupcial”.

¹⁰¹ “É de se notar que, conforme o Colendo Superior Tribunal de Justiça, não precisa tal “colaboração” ser de ordem econômica: “União estável. Dissolução. Partilha do patrimônio. Regime da separação obrigatória. Súmula nº 377 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes da Corte. Não há violação do art. 535 do Código de Processo Civil quando o Tribunal local, expressamente, em duas oportunidades, no acórdão da apelação e no dos declaratórios, afirma que o autor não comprovou a existência de bens da mulher a partilhar. As Turmas que compõem a Seção de Direito Privado desta Corte assentaram que para os efeitos da Súmula nº 377 do Supremo Tribunal Federal não se exige a prova do esforço comum para partilhar o patrimônio adquirido na constância da união. Na verdade, para a evolução jurisprudencial e legal, já agora com o art. 1.725 do Código Civil de 2002, o que vale é a vida em comum, não sendo significativo avaliar a contribuição financeira, mas, sim, a participação direta e indireta representada pela solidariedade que deve unir o casal, medida pela comunhão da vida, na presença em todos os momentos da convivência, base da família, fonte do êxito pessoal e profissional de seus membros. Não sendo comprovada a existência de bens em nome da mulher, examinada no acórdão, não há como deferir a partilha, coberta a matéria da prova pela Súmula nº 7 da Corte. Recurso especial não conhecido.”. In: STJ. REsp 175862/ES. 4ª turma. Ministro Relator: Ruy Rosado de Aguiar. Data de julgamento: 16/08/2001. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/40770/recurso-especial-resp-736627-pr-2005-0041830-1> >. Acesso em: 08 de maio 2017.

¹⁰² SEINO, Jorge Susumu. **Reflexos da União Estável nos Atos Notarial e Registral**. São Paulo: Baraúna, 2009, p. 51.

repercussão de eventuais aquisições de empreendimentos imobiliários por parte dos conviventes, conforme visto a seguir.

5.2 UNIÃO ESTÁVEL E A INSEGURANÇA NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS

No casamento, a publicidade é dada através dos Registros Públicos e eventual venda de imóvel para ser eficaz depende do consentimento expresso do outro cônjuge. Ao revés, quando o imóvel é adquirido durante união estável, há grande chance de haver lesão a um dos conviventes quando somente um deles está figurando como proprietário na matrícula do imóvel, porque uma vez solicitada a certidão de matrícula, constará uma única pessoa como proprietária¹⁰³. A violação é verificada quando se observa que na união estável, inexistindo contrato regulando tal união, incidirá o regime da comunhão parcial de bens:

Podemos então observar nos negócios jurídicos que envolvam conviventes onde somente um figura como proprietário na matrícula do imóvel este princípio é ferozmente violado, já que quando for solicitada uma certidão da matrícula daquele imóvel, todos pensarão que pertence a uma única pessoa, uma vez que não consta o nome de qualquer outra lá.

Se fosse admitido a registro o pacto patrimonial, ou como queiram chamar, o contrato de convivência, perceber-se-ia que o imóvel pertence a um casal, não obstante ter comparecido na escritura apenas um deles, uma vez que o nome do outro consta no fôlio registral; lembrando que, perante terceiros o proprietário é sempre aquele que consta na matrícula como tal¹⁰⁴.

Assim sendo, ao passo em que o matrimônio publiciza a união no contexto jurídico e social, podendo-se identificar as situações em que será exigível a outorga, diversamente ocorre na união estável, porque nesta o estado civil dos conviventes não consta nos documentos pessoais¹⁰⁵.

¹⁰³ “Há uma aparente contradição na dinâmica do sistema, uma vez que, se por um lado deve ser respeitado o regime condominial com a mesma eficiência dos regimes de bens do casamento, por outro não se pode negar a fé-pública dos registros imobiliários em relação aos terceiros de boa-fé que adquirem o bem sem ter como saber da existência do segundo proprietário”. In: MARCO, Eliane Moura de. O Regime Condominial da União Estável e a Importância de sua Comunicação ao Serviço Registral Imobiliário. **IRIB**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/biblio/eliane.asp>>. Acesso em: 20 de maio de 2017.

¹⁰⁴ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrares**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 68.

¹⁰⁵ “No casamento, para que seja consolidado o negócio, é obrigatório o consentimento do cônjuge.

Euclides de Oliveira ratifica:

[...] não há formalidade prévia nem qualquer ato solene que marque o princípio dessa união. Tampouco subsiste instrumento probatório oriundo de órgão estatal, podendo haver, quando muito e a critério das partes, documento escrito a respeito da comunicação do patrimônio individual subsequente ao tempo da vida em comum¹⁰⁶.

Inegavelmente isso gera insegurança jurídica nos negócios imobiliários, podendo a negociação ocorrer sem o conhecimento de um dos companheiros:

No casamento o negócio sequer se consolida sem o consentimento do cônjuge, enquanto na união estável a mera omissão de convivência do vendedor, sendo o fato desconhecido do comprador, convalida a venda em detrimento do parceiro ludibriado pela ligeireza de seu convivente em se desfazer do imóvel¹⁰⁷.

É de se notar que o legislador ordinário não disciplinou de que forma seria dada a publicidade da aquisição dos bens dos conviventes no Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, dificultando a identificação fática dos verdadeiros proprietários dos bens imóveis, sobretudo nos casos em que figura como proprietário no registro de imóveis apenas um dos conviventes, afinal, não há previsão expressa quanto à possibilidade de registro.

Este é o magistério de Jorge Susumu Seino:

[...] a lei não disciplinou o modo pelo qual seria dada publicidade à união estável, por meio do fôlio imobiliário, da aquisição de direito condominial de propriedade dos conviventes, o que dificulta a identificação do verdadeiro proprietário ou dos verdadeiros proprietários do imóvel. Não existe menção dessa matéria nos

Já, na união estável, omitindo o vendedor sua convivência e desconhecendo o fato o comprador, o negócio é convalidado sem que o convivente que muitas vezes é prejudicado fique sabendo. Caso ocorra ausência de outorga no casamento, e essa ausência não seja suprida pelo juiz, tendo ainda imotivada a recusa do outro cônjuge, o ato se torna anulável. [...] a união estável dá aos conviventes apenas um direito pessoal em relação ao matrimônio, acumulado onerosamente no decorrer da união, e não um direito real. Dessa forma, na união estável existe maior dificuldade de cuidar dos bens em relação à dilapidação que pode ocorrer por parte de um dos conviventes, devido ao fato de que não existe registro público do condomínio dos conviventes, ficando, assim, livre de qualquer restrição o convivente que quiser fazer uso dos bens, mesmo aqueles adquiridos onerosamente na constância da união". In: SEINO, Jorge Susumu. **Reflexos da União Estável nos Atos Notarial e Registral**. São Paulo: Baraúna, 2009, p. 68.

¹⁰⁶ OLIVEIRA, Euclides Benedito de. **Impedimentos matrimoniais na união estável**. Anais do III Congresso Brasileiro de Direito de Família. Belo Horizonte, 2002, p. 175.

¹⁰⁷ GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim. Op. Cit., p.38.

artigos 177 e 178 da lei em questão, tão-somente no artigo 167, o que mostra como a matéria não foi regulamentada¹⁰⁸.

De igual forma entende Rolf Madaleno:

A união estável confere aos conviventes apenas um direito pessoal ao patrimônio amealhado na constância da união estável, enquanto no casamento este direito é real. Toda a dificuldade de controle de dilapidação dos bens em comum na união estável reside no fato de não existir registro público do condomínio dos conviventes, desaparecendo deste modo, qualquer espécie de restrição para a livre venda pelo outro parceiro. Tarefa do legislador está em criar um mecanismo semelhante ao do casamento, capaz de inibir a dolosa fraude da venda de bens da massa patrimonial da união estável, já tendo sugerido Álvaro Villaça de Azevedo que constasse do contrato de venda a obrigatória afirmação de inexistência de relação estável ou que o imóvel vendido é bem apresto, e, portanto, comunicável. Qualquer destas soluções apenas reforçaria a intenção dolosa do vendedor, viabilizando somente a anulação da venda, uma vez constando do contrato a indicação da união estável e a incidência de condomínio sobre o imóvel vendido. Seria tarefa do convivente prejudicado provar que o terceiro era pessoa meramente interposta, agindo em conluio com o vendedor, a quem não cometa desconhecer a união estável, pois caso em contrário, a venda será havida como juridicamente correta, pois não há exigência de prévio consentimento de venda do parceiro na união estável¹⁰⁹.

O perigo reside, portanto, na possibilidade de alienação unilateral do bem, por um dos conviventes, atingindo a boa-fé de terceiros, prejudicando a cota ideal do outro convivente¹¹⁰. Foi omissa o Código Civil neste teor, por não proibir nos contratos imobiliários a omissão da situação fática de união estável e por não exigir a outorga do convivente para a alienação do bem imóvel, de forma que inexistente qualquer óbice ao proprietário para a venda de imóvel, posto que a concordância e a anuência do seu companheiro estão dispensadas¹¹¹. Contudo, podem os

¹⁰⁸ SEINO, Jorge Susumu. **Reflexos da União Estável nos Atos Notarial e Registral**. São Paulo: Baraúna, 2009, p. 80.

¹⁰⁹ MADALENO, Rolf. **A Fraude Material na União Estável e Conjugal**. Disponível em: <http://www.rolfmadaleno.com.br/novosite/conteudo.php?id=46>. Acesso em: 16, maio de 2017.

¹¹⁰ “O que acontece quando é feito negócio entre o terceiro de boa-fé e o convivente é um vício de consentimento, ou seja, a disposição dos bens ou o ato de disposição ocorre por parte de apenas um dos conviventes, sem a participação do outro, o que faz com que o ato fique à mercê da anulabilidade, dada a ineficácia que foi gerada pela anuência defeituosa”. In: SEINO, Jorge Susumu. **Reflexos da União Estável nos Atos Notarial e Registral**. São Paulo: Baraúna, 2009, p. 69.

¹¹¹ “Apesar da falta de previsão legal quanto a necessidade de outorga do convivente em caso de alienação de bem imóvel pelo companheiro, nos dias atuais, tanto a doutrina quanto os tabeliães (na condição de profissionais do direito responsáveis pela formalização dos instrumentos adequados, norteados pelo princípio da cautelaridade de suas funções), recomendam que os adquirentes façam com que o convivente alienante declare não viver em união estável ou, em caso de viver, que declare

conviventes averbar o pacto patrimonial, resguardando os direitos próprios e de terceiros, conforme visto a seguir.

5.3 EFEITO *ERGA OMNES* DA PUBLICIDADE DOS REGISTROS PÚBLICOS

Pode-se afirmar que dentre os objetivos pretendidos com o Registro de um imóvel, a segurança jurídica possui primordial importância, sendo ela alcançada por meio da publicidade do registro. Inegavelmente, a publicização do registro permite ao cidadão conhecer a condição jurídica dos bens que pretende negociar, evitando possíveis conflitos jurídicos, tendo em vista a segurança jurídica estabelecida e o seu efeito *erga omnes*:

Sendo, pois, o Registro Imobiliário o único mecanismo confiável para notificar à comunidade a veracidade do bem que se lhe apresenta e o que por ventura lhe poderia ser oponível, natural seja este o mais completo possível, pois só assim a sua qualidade de seguro estará resguardada. Com efeito zela-se, com isto, pelos princípios registrais (continuidade, especialidade, fé-pública, publicidade, concentração e segurança) fornecendo assim segurança jurídica, a qual é o alicerce do sistema registral, pois sem ela os atos praticados pelo oficial carecerão da certeza e da presunção de veracidade presumidamente ínsitas ao seu ofício. E mais, contribui-se assim, de forma direta para a finalidade da função extrajudicial, qual seja, a de prevenir litígios e promover a paz social¹¹².

Sobre o efeito *erga omnes* dos registros públicos, Leonardo Brandelli destaca que

[...] os direitos somente serão dotados de oponibilidade *erga omnes* se o direito fornecer algum instrumento adequado de publicidade que permita à coletividade tomar conhecimento da existência de tal direito sem o que não poderá afetar a terceiros de boa-fé sob pena de haver afronta ao princípio da segurança jurídica, da boa-fé objetiva e até mesmo da justiça¹¹³.

que os bens lhe são de total particularidade, não compondo o condomínio que possa ter sido formado na suposta união, como medida acautelatória para prevenir futuras demandas anulatórias". In: SEINO, Jorge Susumu. **Reflexos da União Estável nos Atos Notarial e Registral**. São Paulo: Baraúna, 2009, p. 80.

¹¹² LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrais**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 86-87.

¹¹³ BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Direito civil e registro de imóveis**. 3.ed. São Paulo: Método, 2008, p. 239.

Exige o princípio da publicidade, portanto, que eventuais alterações que afetem as relações patrimoniais pessoais sejam proclamadas por meio dos registros públicos. Assim, dar publicidade ao ato registral, no sentido técnico do termo, significa tornar cognoscível determinado fato jurídico para tutela de direitos, em oposição à clandestinidade¹¹⁴.

Segundo Miguel Maria de Serpa Lopes a publicidade forma essencial aspecto do registro público e os atos e fatos nele grafados destinam-se não só às partes, mas ao público diretamente interessado:

O instituto da *evidência* ou da *aparência* dos fatos jurídicos compreende não somente a evidência e a aparência da circulação, como ainda a necessidade, ou pelo menos, a conveniência de se tornarem os ditos fatos conhecidos de determinadas pessoas. Além dos fins de circulação, a *publicidade* destina-se a indicar, de um lado, as *pessoas* e os *bens*, e, de outro, as propriedades destes e daqueles: a primeira constata a existência dos homens, ou de grupos de homens e coisas; a segunda, a existência de fatos, dos quais procede a aquisição originária ou derivada dos direitos a favor de determinadas e determinadas coisas. Por isso, os preceitos contidos nos arts. 19 a 25 são todos conducentes a tornar rigorosa a obrigação dos Oficiais dos Registros Públicos, quaisquer que sejam, a certificar os atos constantes dos seus livros ou a exhibir estes aos interessados. O objetivo do legislador foi tornar possível a qualquer pessoa conhecer tudo quanto consta dos Registros Públicos, sem que ao interessado possa caber a obrigação de declarar a razão do seu interesse¹¹⁵.

Conforme Walter Ceneviva, a publicidade dada aos documentos objetos da averbação e do registro previstos pela Lei de Registros Públicos gera três efeitos, quais sejam, (a) o constitutivo, pois direito não nasce sem o registro; (b) o comprobatório, o registro comprova a veracidade e existência do ato ao qual se reporta; e, (c) o publicitário, no qual com raras exceções, o ato registrado é acessível a todos¹¹⁶.

Ainda, conforme Walter Ceneviva, ao discorrer sobre a amplitude da

¹¹⁴ Neste entender, Nicolau Balbino Filho ensina: “**Publicidade é a alma dos registros públicos.** É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo o que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa-o a par de todo o movimento de pessoas e bens. É ela que põe a coberto a fraude da boa fé de terceiros, impedindo as transmissões fraudulentas. A publicidade absoluta, a do sistema da nossa legislação, tem por objetivo e intuito a honestidade das transações e ampara o crédito em geral”. (grifos nossos). In: FILHO, Nicolau Balbino. **Registro de imóveis**. 9ª edição. São Paulo. Ed Saraiva. 1999, p. 09.

¹¹⁵ SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos Registros Públicos**. 5. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1995, v. 1, p. 113-114.

¹¹⁶ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada**. São Paulo: Saraiva, 4.ª ed, 2002, p. 05.

função publicitária,

[...] quaisquer que sejam os característicos ou o fim dos assentamentos mencionados pela Lei n. 6.015, devem estar os registros permanentemente abertos – com poucas exceções [artigo 18] – ao integral conhecimento de todos¹¹⁷.

Para Martiane Jaques La-Flor, o princípio da Publicidade, amoldado no artigo 1º da Lei 8.935, norteia todo o sistema de registros públicos, sendo uma atividade destinada a publicizar fato ou ato privado ou público, com ou sem interesse próprio da fonte¹¹⁸.

Segundo a mencionada autora,

[...] o Registro Imobiliário é um serviço público exercido em caráter privado, e como tal, deve estar instigado pelo dever de transparência inerente a toda a administração pública. A publicidade assume dois liames quanto aos seus efeitos: declarativa, quando tem por função levar ao conhecimento de terceiros a existência de direitos ou ônus; ou constitutiva. Esta surge concomitantemente ao direito, como ocorre, por exemplo, na compra e venda. Qualquer do povo tem o direito de tomar conhecimento de tudo o que consta em uma serventia predial. Destarte, os atos que nela têm ingresso são públicos. Este princípio está expresso no item XXXIV, letra “b”, do artigo 5º da Constituição Federal, que assegura a todos o direito de obter certidões em repartições públicas¹¹⁹.

Portanto, a publicidade é fundamental na prevenção de fraudes, resguardando a boa-fé de terceiros, coibindo transmissões fraudulentas ao tempo em que assegura aos proprietários a certeza de domínio.

5.4 AVERBAÇÃO DO PACTO PATRIMONIAL NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Conforme dito, a constituição do vínculo do casamento - acaso escolhido regime diverso da comunhão parcial de bens -, deve ser precedida de lavratura do pacto antenupcial em um Tabelionato de Notas, através de escritura pública e posterior registro no Livro nº 03, do Registro de Imóveis¹²⁰. Tal pacto também será

¹¹⁷ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada**. São Paulo: Saraiva, 4.ª ed, 2002, p. 34.

¹¹⁸ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrares**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 73.

¹¹⁹ Ibidem, loc. cit.

¹²⁰ Art. 178 da Lei 6.015/73 – Registrar-se-ão no Livro nº 3 – Registro Auxiliar: V – as convenções

averbado nas matrículas dos imóveis dos nubentes, de acordo com a Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos)¹²¹. Já em relação à união estável, discute-se a respeito da possibilidade dos conviventes, sob este regime, pactuarem em documento o destino dos bens adquiridos na constância da união estável e de que forma esse pacto constaria no Registro de Imóveis, o que será visto a seguir.

Garante o Princípio da Concentração a possibilidade de se averbar situações jurídicas diversas, tais como o protesto contra alienação de bens, os decretos de desapropriação, o tombamento, dentre outras. Por este princípio, todos os atos que envolvam os imóveis deverão constar na matrícula do Registro de Imóveis, sendo este o mais eficiente repositório com fins de publicização destes atos¹²².

Utilizando-se do princípio da concentração passamos a aceitar um rol exemplificativo de registros e averbações e assim agindo, empregamos segurança, eficácia, publicidade aos atos de disposição imobiliária de pessoas em união estável e decorrentemente asseguramos a fé pública registral, já que admitir o registro do pacto patrimonial dos conviventes no Livro 3 do Registro de Imóveis seguido das averbações necessárias nas matrículas dos imóveis adquiridos conjuntamente pelos conviventes é fazer que se cumpra o sentido dos registros públicos¹²³.

Tal princípio encontra-se grafado na Lei dos Registros Públicos, artigo 167, II, “5”, combinado com o artigo 246:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

[...]

II - a averbação:

[...]

antenupciais.

¹²¹ Art. 167 da Lei 6.015/73 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. II – a averbação: 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento.

¹²² Petrônio Calmon Filho, resumidamente, consagra o princípio da concentração: “Não precisamos ficar presos às questões que a lei estabelece de maneira estrita. Qualquer motivo que se considere relevante tem de ser averbado, até porque compete aos eventuais destinatários, que somos todos nós da sociedade, ter a orientação devida para saber se aquilo que está sendo averbado pode ou não ter relevância. O Registrador deveria buscar essa não-limitação, exatamente tirando a pecha de que as averbações resultariam em algum prejuízo. Qualquer pessoa pode comprar qualquer bem, ainda que constem mil averbações. O importante é comprador saber o que elas significam”. In: CALMON FILHO, Petrônio apud LA-FLOR, Martiane Jaques. As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrares. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 83.

¹²³ Ibidem, p. 86.

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de **outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;**

[...]

Art. 246 – Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e **outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.** (grifos nossos).

Decerto, os artigos acima possuem grande extensão. Têm, pois, um rol exemplificativo (*numerus apertus*) quando preveem a averbação de “outras circunstâncias” e “outras ocorrências”¹²⁴. Assim sendo, a enumeração constante do artigo 167 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) não esgota todas as possibilidades de registros existentes por ser uma norma de caráter exemplificativo e não taxativo. Eis que tem o Registro de Imóveis uma força de atração dos fatos e atos que devem ser acolhidos no registro imobiliário, desde que não sejam contrários à lei e obedeçam a forma prescrita na normatização:

[...] tem-se de admitir que, longe de afirmar-se a taxatividade dos atos suscetíveis de registro imobiliário, deve antes e ao revés dizer-se que todos os atos aos quais, sem vícios, se possa atribuir potencialidade para constituir (ou modificar) direitos reais imobiliários são suscetíveis de registo predial¹²⁵.

Acerca da possibilidade de que os companheiros, em regime de união estável, possam estipular por escrito no Registro de Imóveis qual o destino e qual comunicabilidade dos bens com o patrimônio do outro companheiro, entendemos ser plenamente possível, tendo em vista que o mencionado artigo 1.725 do Código Civil prevê as mesmas regras do regime de comunhão parcial de bens, quando os conviventes em união estável não tenham firmado forma diversa de pacto sobre suas relações patrimoniais. Fica patente a possibilidade de instrumentalização de

¹²⁴ Este é o entendimento de Lamana Paiva: “[...] atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, os comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar na alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível [...]”. In: PAIVA, João Pedro Lamana. O princípio da concentração dos atos registraes na matrícula imobiliária. **Diário das Leis**. Disponível em: <http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=7394>. Acesso em: 10 maio de 2017.

¹²⁵ DIP, Ricardo Henry Marques. São taxativos os atos registráveis? **IRIB**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/biblio/numerusclausus.asp>>. Acesso em: 10 maio de 2017.

um acordo acerca da repartição dos bens entre os companheiros, a exemplo do que decorre do matrimônio, previsto no artigo 1.639 do Código Civil¹²⁶.

É este o entender de Daniella Gomes Pierotti, citada por Mario Pazutti Mezzari,

[...] não se justifica o companheiro ter mais direitos sobre o patrimônio da outra parte, do que o cônjuge casado no regime da comunhão parcial de bens, declarando, em alguns casos, que o companheiro é apenas herdeiro do companheiro falecido, em concorrência com os demais herdeiros, sem fazer jus também à meação, ou seja, à metade dos bens adquiridos pelos companheiros na constância da unia estável.

Para a solução desta questão, a saída é a elaboração de um contrato escrito entre as partes, em que poderá ser estipulado o regime de comunhão de bens que regerá a união estável, como por exemplo, o de separação de bens, previsto nos artigos 1.687 e 1.688 do Código Civil de 2002, dentre outras disposições, como por exemplo a não comunicação de certos bens.

Tal documento tem o mesmo objetivo e finalidade do Pacto Antenupcial firmado entre os cônjuges casados sob o regime de separação de bens e tem o condão de resguardar os companheiros no que tange ao aspecto patrimonial. [...] não há óbice à celebração de contrato escrito dispondo sobre os bens dos conviventes. Tal contrato deve ser instrumentalizado em escritura pública notarial¹²⁷.

De igual forma leciona Martiane Jaques La-Flor

A comunicabilidade de bens adquiridos na constância da união estável é regra e, como tal, deve prevalecer sobre as exceções, que merecem interpretação restritiva. – Deve-se reconhecer a contribuição indireta do companheiro, que consiste no apoio, conforto moral e solidariedade para a formação de uma família. Se a participação de um dos companheiros se resume a isto, ao auxílio imaterial, tal fato não pode ser ignorado pelo direito. [...] a sociedade brasileira vive um novo panorama da união estável onde direitos são assegurados, mas deveres, que geram efeitos na esfera patrimonial dos conviventes, são impostos¹²⁸.

Portanto, os atuais comandos normativos autorizam o ingresso da união estável nas Unidades de Serviço notarial e registral nas mais variadas

¹²⁶ Art. 1.639. É lícito aos nubentes, antes de celebrado o casamento, estipular, quanto aos seus bens, o que lhes aprouver.

¹²⁷ Daniella Gomes Pierotti Apud MEZZARI, Mario Pazutti. **União Estável**. Disponível em: <http://www.controlm.com.br/artigo.php?idartigo=171>. Acesso em: 21 de maio de 2017.

¹²⁸ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registraes**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 32.

especialidades, como Registro de Títulos e Documentos, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis.

Ainda que a união estável seja um fato, este gera, inegavelmente, efeitos, sobretudo aos direitos patrimoniais. Assim, os conviventes, quando dispuserem de imóvel adquirido na constância da união estável, devem, preferencialmente, elaborar um pacto patrimonial com os devidos registros e averbações, sob pena de futuramente não terem direito sobre ele, quando o parceiro titular do imóvel o negocia a terceiro boa-fé.

O registro do pacto patrimonial agrega segurança tanto ao convivente que não detenha o seu nome na matrícula quanto ao terceiro comprador que eventualmente poderá ser lesado acaso se admita direito patrimonial do convivente, já que a venda pode ser declarada nula¹²⁹. A publicidade da união estável através da elaboração do pacto patrimonial e o seu registro no Livro de Registro Geral do Registro de Imóveis, bem como a sua averbação nas matrículas dos bens existentes é de capital importância para a segurança e fé pública dos registros públicos¹³⁰.

Em face desses efeitos patrimoniais advindos do Pacto Patrimonial, deve este ser realizado por meio de escritura pública, conforme traz, analogamente, o artigo 1.653 do Código Civil¹³¹.

De acordo com a Lei de Registros Públicos em seu artigo 172, pode qualquer pessoa requerer certidão do registro sem informar o motivo ou interesse do pedido ao oficial ou ao funcionário.

Conforme Valestan Valestan Milhomem da Costa,

[...] é inegável que a existência da união estável, nos termos da lei, constitui para os conviventes direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, mas que, para sua validade em relação a terceiros, deverá constar do fôlio imobiliário, e, sendo essa uma circunstância que tem influência no registro ou nas pessoas nele interessadas, se manifestará no Registro de Imóveis mediante ato de averbação¹³².

¹²⁹ Conforme o o Código Civil, artigo 1.649: "A falta de autorização, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal. Parágrafo único. A aprovação torna válido o ato, desde que feita por instrumento público, ou particular, autenticado".

¹³⁰ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrais**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 68.

¹³¹ Art. 1.653. É nulo o pacto antenupcial se não for feito por escritura pública, e ineficaz senão lhe seguir o casamento.

⁹⁸ ¹³² COSTA, Valestan Milhomem da. **A união estável e seus reflexos notariais e registrais**. Disponível em: <<http://www.controlm.com.br/artigos/74.asp>>. Acesso em: 22 de maio de 2017.

Em linhas gerais, os fatos jurídicos que estão sujeitos à publicização compreendem os relativos tanto aos bens imóveis quanto aos sujeitos que figuram no ato registral. Também estão sujeitos à publicização os direitos reais que incidam sobre o direito de propriedade e os direitos obrigacionais. Assim, a publicização e o conhecimento decorrentes da averbação do Pacto Patrimonial na matrícula do imóvel gera inegável segurança jurídica, atendendo ao Princípio da Concentração, beneficiando toda a coletividade¹³³.

Ainda, conforme o entender de Mario Pazutti Mezzari,

[...] o Registro de Imóveis é um instrumento de paz social, de segurança jurídica e que só conseguirá atingir estes objetivos atraindo para si o maior número possível de informações que tenham o poder de acautelar a todos quantos queiram negociar ou simplesmente saber da situação jurídica de imóvel determinado e das pessoas que constam em seus registros.

[...]

Negar averbação da escritura declaratória de união estável é gerar insegurança jurídica, é submeter eventuais interessados ao dissabor de ver seu negócio jurídico anulado por ofensivo aos direitos patrimoniais de outrem, o companheiro, que bem tentou avisar ao público que havia uma relação de união estável e, por capricho do registrador imobiliário, não conseguiu acautelar a comunidade. **A segurança jurídica está no registro; a insegurança está na clandestinidade!** [...]

Destarte, à semelhança do que acontece com o Pacto Antenupcial, cujo registro foi previsto para o Livro 3 - Registro Auxiliar, pela idêntica importância jurídica de ambos, o Pacto Patrimonial decorrente de união estável pode e deve ser registrado no mesmo livro, por analogia e com base no disposto no artigo 178,V, da Lei dos Registros Públicos¹³⁴. (Grifos do autor).

Como se vê, é plenamente admissível o registro do Pacto Patrimonial decorrente de união estável no livro nº 3 - Registro Auxiliar, na circunscrição em que estiver situada a primeira residência dos conviventes, “sem prejuízo das averbações da convenção nas matrículas correspondentes, exatamente como ocorre com a antenupcial”¹³⁵.

Não por acaso, dispõe a Lei de Registros Públicos:

¹³³ Daniella Gomes Pierotti Apud MEZZARI, Mario Pazutti. **União Estável**. Disponível em: <http://www.controlm.com.br/artigo.php?idartigo=171>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

¹³⁴ MEZZARI, Mario Pazutti. Op. Cit.

¹³⁵ União estável - reconhecimento. **IRIB**. Disponível em: <http://irib.org.br/noticias/detalhes/irib-respondido-uniao-estavel-reconhecimento>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

Art. 177 - O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

I - a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio;

IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as convenções antenupciais;

VI - os contratos de penhor rural;

VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.

Em parecer acerca da união estável e seu ingresso no Registro Imobiliário, assinalou o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB):

[...] entendemos ser possível o reconhecimento da união estável em procedimento judicial, ou por escritura pública, desde que dela participem ambos os conviventes, com regular admissão no sistema de Registro Imobiliário, mediante ato de averbação na matrícula própria¹³⁶.

Vindo ao encontro deste entendimento, Frank Wendel Chossani entende ser plenamente adequado constar a união estável no Registro de Imóveis, pois, na maioria dos casos, o relacionamento patrimonial termina por ser uma decorrência natural da união estável¹³⁷.

O caráter patrimonial na relação de união estável fica claro ao observar a redação do artigo 5º do Provimento nº 37 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o registro de união estável no âmbito do Registro Civil das Pessoas Naturais:

¹³⁶ Ibidem, Loc. Cit.

¹³⁷ CHOSSANI, Frank Wendel. **O ingresso da União Estável nas serventias**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/?link=visualizaArtigo&cod=338>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

O registro de união estável decorrente de escritura pública de reconhecimento ou extinção produzirá efeitos patrimoniais entre os companheiros, não prejudicando terceiros que não tiverem participado da escritura pública¹³⁸.

Assim, é nítida a existência de caráter patrimonial na relação de união estável e sobre essas informações depositadas pode qualquer um do povo ter acesso, sem que para isso tenha que declinar o interesse do pedido ou motivo nos termos do artigo 17 da Lei 6.015/73, homenageando o princípio da publicidade dos atos constantes do Registro de Imóveis.

Negar acesso ao fôlio real a uma escritura pública declaratória de união estável é negar a segurança jurídica inerente aos registros públicos, é submeter terceiros de boa-fé a eventuais anulações de negócios jurídicos por ofensivos a direitos patrimoniais do companheiro [...] é negar à comunidade em geral o conhecimento de que aquele(a) em cujo nome encontra-se registrado o imóvel não pode livremente dele dispor, sem anuência de seu companheiro(a)¹³⁹.

Portanto, não pode o Oficial se recusar a fornecer a informação requerida, a menos que esteja proibida legalmente a publicização por um mandamento judicial, por exemplo.

A publicidade é corolário da segurança jurídica, e no espaço imobiliário é garantidora de oponibilidade erga omnes.

Quando a união estável ingressa no Registro de Imóveis ela transmite uma garantia maior da publicidade perante terceiros, haja vista o caráter público do registro.

Embora importante registro não seja obrigatório, uma vez que a união estável se constitui independente de qualquer registro, bastando a convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família, ele certamente é zeloso e transmissor de segurança jurídica.

O Oficial imobiliário, ao receber o título constando a relação de união estável, deve proceder a qualificação do mesmo, observando sempre as previsões normativas no que atine ao tema. Não sendo possível a realização do ato pretendido, o Oficial deve expedir nota de devolução constando os motivos da recusa, ficando resguardado ao usuário, caso não concorde com as exigências apontadas, se valer

¹³⁸ CNJ – **Conselho Nacional de Justiça** - Provimento nº 37, de 7 de julho de 2014. Dispõe sobre o registro de união estável, no Livro "E", por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_corregedoria/provimentos/provimento_37.pdf. Acesso em: 23 de maio de 2017.

¹³⁹ LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrares**. São Paulo: Baraúna, 2011, p. 82.

do procedimento de dúvida, conforme artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos¹⁴⁰.

De igual forma entende Maria Berenice Dias:

[...] se é determinado o registro do pacto antenupcial (CC 1.657), cuja averbação se dá no Registro de Imóveis (LRP 167 II), imperativo reconhecer que o contrato de convivência, que traz disposições sobre bens imóveis, também deve ser averbado, para gerar efeitos publicísticos. De qualquer modo, nada impede que a união - registrada ou não no Registro Civil - seja levada à averbação na serventia imobiliária. É que a união se trata de circunstância que, de qualquer modo, tem influência no registro ou nas pessoas nele interessadas (LRP 167 II 5). Afinal, é preciso preservar a fé pública de que gozam os registros imobiliários, bem como a boa-fé dos terceiros que precisam saber da existência da união¹⁴¹.

Maria Helena Diniz ratifica a eficácia *erga omnes* do registro, conferida pelo Estado através do seu órgão competente, da instituição de ônus reais sobre o bem de raiz e das mutações da propriedade imobiliária, o que confere segurança às transações realizadas com o imóvel¹⁴².

Se o domínio obriga a todos, pode ser oposto a todos, importando, assim, que todos conheçam suas evoluções, a fim de prevenir fraudes que a má-fé de uns, protegida pela clandestinidade, pode preparar em prejuízo da boa-fé de outros. [...] O registro imobiliário constitui um meio legal de publicidade, garantindo o direito de propriedade do titular e a validade de seus efeitos perante terceiros¹⁴³. (grifos nossos).

A partir do exposto, tendo em vista o grande número de conviventes em união estável que inevitavelmente operam relações envolvendo direitos reais, torna-se imperioso tanto o registro da união estável quanto a sua averbação no Registro de Imóveis, em conformidade com o artigo 172 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973¹⁴⁴, com fins de se resguardar os direitos dos conviventes e terceiros de boa-fé.

¹⁴⁰ CHOSSANI, Frank Wendel. **O ingresso da União Estável nas serventias**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/?link=visualizaArtigo&cod=338>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

¹⁴¹ DIAS, Maria Berenice Dias. **Registro da União Estável**. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI204366,51045-Registro+da+uniao+estavel>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

¹⁴² Diniz, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 22

¹⁴³ Ibidem, loc. cit.

¹⁴⁴ "Artigo 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação

6 CONCLUSÃO

Buscou o presente estudo monográfico tratar das vantagens da publicização da união estável no sistema registral de imóveis e seus efeitos contra terceiros. Dando substrato ao tema, foram abordados, ainda, os princípios regentes do direito imobiliário - com ênfase nos princípios da concentração e da publicidade -, a evolução do conceito de família nas Cartas Constitucionais brasileiras, o registro de imóveis e as principais características da união estável.

A justificativa do tema reside na busca da segurança jurídica, garantida pela fé-pública do registro imobiliário. Assim, em seu capítulo principal, foram mostradas as implicações imobiliárias decorrentes deste instituto e as lacunas existentes no Direito Registral, assim como a solução adotada pela doutrina.

Restou claro que, ao passo em que no matrimônio se tem a publicização da união no contexto jurídico e social - sendo exigível a outorga de um dos cônjuges para a alienação de imóveis, em determinadas situações previstas em lei -, na união estável, de regra, pode a negociação ocorrer sem a anuência de um dos conviventes, vindo a prejudicar a cota ideal do outro companheiro e terceiro de boa-fé adquirente.

Assim, diante o tratamento diverso entre a união estável e o casamento acerca da alienação de imóveis, faz-se necessário dar a devida publicidade aos atos relativos à aquisição dos bens dos conviventes em regime de união estável no Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, o que pode gerar, inclusive, efeito contra terceiros, afinal, a própria Lei dos Registros Públicos, em seu artigo 167, II, "5" prevê a possibilidade de se averbarem situações jurídicas diversas, em conformidade com o Princípio da Concentração, podendo os companheiros, em regime de união estável, estipular por escrito, por meio de um Pacto Patrimonial no Registro de Imóveis, qual a comunicabilidade e destino dos bens dos conviventes. Tal providência é imprescindível, porque a união estável resultará, em regra, em um relacionamento patrimonial que terá substancial segurança jurídica com a publicização garantidora de oponibilidade *erga omnes*, só conseguida com a averbação da união estável no Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis.

dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade".

Do exposto, muito já avançou em relação ao tema, contudo, espera a sociedade que o legislador ordinário legisle no sentido de disciplinar e proteger os conflitos inerentes, para resguardar a segurança jurídica dos registros e negócios imobiliários nos casos de união estável. Portanto, o Ordenamento Jurídico carece de uma positivação específica para tratar dessa problemática. Neste ínterim, o Projeto de Lei de Ricardo Fiúza, o de nº 6.960 de 2002¹⁴⁵, prevê que deverão os companheiros em união estável mencionar esta condição, assim como a titularidade do bem objeto de negociação quando de eventual transação imobiliária e, caso assim não procedam, os interesses de terceiros de boa-fé serão preservados, de forma que eventuais prejuízos serão resolvidos em perdas e danos entre os conviventes. Enquanto a positivação não ocorre, deve-se subsumir o artigo 167 da Lei 6.015 de 1973 aos casos de união estável, de acordo com os objetivos e princípios do Direito imobiliário, garantindo, assim, a segurança jurídica dos atos registrares.

¹⁴⁵ FIUZA, Ricardo Fiúza. **Projeto de Lei nº 6.960**. Disponível em: www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=56549. Acesso em: 21 de maio de 2017.

REFERÊNCIAS

AGUIRRE, João Ricardo Brandão. **O Regime Patrimonial da união estável à luz do Código Civil de 2002**. São Paulo, 2007.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

BORGES, Antonio Moura. **O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro**. São Paulo: CL Edijur, 2008.

BRANDELLI, Leonardo (coord.). **Direito civil e registro de imóveis**. 3.ed. São Paulo: Método, 2008.

BRASIL, Conselho Nacional de Justiça. **Resolução Nº 35 de 24/04/2007**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2740>. Acesso em: 09 de maio de 2017.

_____. **Provimento nº 37, de 7 de julho de 2014**. Dispõe sobre o registro de união estável, no Livro "E", por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_corregedoria/provimentos/provimento_37.pdf. Acesso em: 23 de maio de 2017.

_____. STJ. REsp 175862/ES. 4ª turma. Ministro Relator: Ruy Rosado de Aguiar. Data de julgamento: 16/08/2001. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/40770/recurso-especial-resp-736627-pr-2005-0041830-1> >. Acesso em: 08 de maio 2017.

CAHALI, Francisco José. **Contrato de Convivência na união estável**. São Paulo: Editora Saraiva, 2004.

CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**. 30. Ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015/73. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

CAVALCANTI, Lourival Silva. **União Estável**: a inconstitucionalidade de sua regulamentação. São Paulo: Saraiva, 2005.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada**. São Paulo: Saraiva, 4.ª ed, 2002.

CHOSSANI, Frank Wendel. **O ingresso da União Estável nas serventias**. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/?link=visualizaArtigo&cod=338>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo – Atos Notariais – **Declaração de**

União Estável. Disponível em: <http://www.cnbsp.org.br/AtosNotariais.aspx?AtolD=5>. Acesso em: 09 de maio de 2017.

COSTA, Valestan Milhomem da. **A união estável e seus reflexos notariais e registrais.** Disponível em: <http://www.controlm.com.br/artigos/74.asp>. Acesso em: 22 de maio de 2017.

DIAS, Maria Berenice Dias. **Registro da União Estável.** Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI204366,51045-egistro+da+uniao+estavel>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de direito das famílias.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** V. 5. 30ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

Diniz, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis.** 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DIP, Ricardo Henry Marques. São taxativos os atos registráveis? **IRIB.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/biblio/numerusclausus.asp>. Acesso em: 10 maio de 2017.

FACHIN. Luiz Edson. **Direito de família: elementos críticos à luz do novo código civil brasileiro.** 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

FARDIN, Norma Alves, **Aspectos sociojurídicos da união estável – Concubinato.** 2ªed .Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado ,1994.

FARIAS, Cristiano Chaves de. A família da pós-modernidade: em busca da dignidade perdida da pessoa humana. **Revista de Direito Privado,** São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 19, p.56-68, jul./set. 2004.

FILHO, Nicolau Balbino. **Registro de imóveis.** 9ª edição. São Paulo.Ed Saraiva. 1999.

FIUZA, Ricardo Fiuza. **Projeto de Lei nº 6.960.** Disponível em: www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=56549. Acesso em: 21 de maio de 2017.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **O Companheirismo: uma espécie de família,** 2ª ed. São Paulo: Editora RT, 2002.

_____. **União estável no Código Civil de 2002.** Rio de Janeiro: R. SJRJ, nº. 18, 2007.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. O casamento no direito brasileiro: aspectos diante da Constituição Federal. **Revista Forense,** Rio de Janeiro: Forense, v. 323, p. 105-118, 1993.

GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim. **Negócio Jurídico sem Outorga do Cônjuge ou Convivente**. São Paulo: RT, 2003.

HIRONAKA, Giselda Fernandes Novaes apud PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Família, direitos humanos, psicanálise e inclusão social. **Revista Brasileira de Direito de Família**, Porto Alegre, v.4, n.16, p.05-11, jan./mar. 2003.

Jatobá, Clever. **União Estável**: Desvendado os mistérios da Família de Fato. Disponível em: <https://nelciscgomes.jusbrasil.com.br/artigos/113310852/uniao-estavel-desvendado-os-misterios-da-familia-de-fato>. Acesso em: 08 de maio de 2017.

LA-FLOR, Martiane Jaques. **As implicações da união estável no registro de imóveis à luz dos princípios registrais**. São Paulo: Baraúna, 2011.

LOBO NETTO, Paulo Luiz. Princípio jurídico da afetividade na filiação. **Revista Brasileira de Direito de Família**, Porto Alegre: Síntese, IBDFAM, 24 mar. 2004.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Constitucionalização do Direito Civil**. Jus Navigandi, Teresina, ano 4, n. 33, 1 jul. 1999. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/507>>. Acesso em: 16 maio. 2017.

MADALENO, Rolf Hanssens; WELTER, Belmiro Pedro (Coord.). **Direitos fundamentais do direito de família**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004.

_____. **A Fraude Material na União Estável e Conjugal**. Disponível em: <http://www.rolfmadaleno.com.br/novosite/conteudo.php?id=46>. Acesso em: 16, maio de 2017.

MARCO, Eliane Moura de. O Regime Condominial da União Estável e a Importância de sua Comunicação ao Serviço Registral Imobiliário. **IRIB**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/biblio/eliane.asp>>. Acesso em: 20 de maio de 2017.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 8ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1996.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 15 maio 2017.

MEZZARI, Mario Pazutti. **União Estável**. Disponível em: <http://www.controlm.com.br/artigo.php?idartigo=171>. Acesso em: 21 de maio de 2017.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 1993.

MOURA, Mario Aguiar. **Concubinato**. Rio de Janeiro: Aide, 1988.

NETO, Mario de Carvalho Camargo; OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Registro civil**

das pessoas naturais II. São Paulo: Saraiva, 2014.

OLIVEIRA, Euclides Benedito de. **Impedimentos matrimoniais na união estável.** Anais do III Congresso Brasileiro de Direito de Família. Belo Horizonte, 2002.

PAIVA, João Pedro Lamana. O princípio da concentração dos atos registraes na matrícula imobiliária. **Diário das Leis.** Disponível em: <http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=7394>. Acesso em: 10 de maio de 2017.

PENA JR, Moaci César, **Direito das pessoas e das famílias.** São Paulo: Saraiva, 2008.

PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Família, direitos humanos, psicanálise e inclusão social. **Revista Brasileira de Direito de Família**, Porto Alegre, v.4, n.16, p.05-11, jan./mar. 2003.

PESSOA, Claudia Grieco Tabosa. **Efeitos patrimoniais do concubinato.** 2ª. ed. São Paulo, RT, 2003.

RICHTER, Luiz Egon Richter. **Da noção conceitual do registro de imóveis e sua função teleológica protetiva dos direitos reais de natureza imobiliária.** Disponível em: <<http://www.regimo.com.br/doutrina/12>> Acesso em 08 de maio de 2017.

ROCHA, Carmem Lúcia Antunes. **Princípios Constitucionais da Administração Pública.** Belo Horizonte: Del Rey, 1994.

SALES, Lília Maia de Moraes; VASCONCELOS, Mônica Carvalho. **Mediação familiar: um estudo histórico-social das relações de conflitos nas famílias contemporâneas.** Fortaleza: Expressão, 2006.

SÂMARA, Eni de Mesquita. **A família brasileira.** São Paulo: Brasiliense, 1983.

SEINO, Jorge Susumu. **Reflexos da União Estável nos Atos Notarial e Registral.** São Paulo: Baraúna, 2009.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos Registros Públicos.** 5. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1995.

TARTUCE, Flávio. Do tratamento da união estável no Novo CPC e algumas repercussões para o Direito Material. Primeira parte. **Migalhas.** Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/FamiliaeSucessoes/104,MI219660,101048-Do+tratamento+da+uniao+estavel+no+Novo+CPC+e+algumas+repercussoes>. Acesso em: 21 de maio de 2017.

União estável - reconhecimento. **IRIB.** Disponível em: <http://irib.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-uniao-estavel-reconhecimento>. Acesso em: 23 de maio de 2017.

VIANA, Marco Aurélio S. **Da União Estável**. São Paulo: Saraiva, 2001.

WALD, Arnaldo. **O Novo Direito de Família**. 17^a ed. São Paulo: Saraiva, 2007.