

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MACHADO DE ASSIS  
FACULDADES INTEGRADAS MACHADO DE ASSIS  
CURSO DE DIREITO**

**ANDRÉA PISONI**

**AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL E UNIÃO ESTÁVEL:  
CRITÉRIOS PARA AQUISIÇÃO  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Santa Rosa  
2018

**ANDRÉA PISONI**

**AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL E UNIÃO ESTÁVEL:  
CRITÉRIOS PARA AQUISIÇÃO  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Ms. Roberto Pozzebon

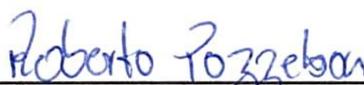
Santa Rosa  
2018

**ANDRÉA PISONI**

**AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL E UNIÃO ESTÁVEL:  
CRITÉRIOS PARA AQUISIÇÃO  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Banca Examinadora



---

Prof. Ms. Roberto Pozzebon – Orientador



---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Leticia Lassen Petersen



---

Prof.<sup>a</sup> Ms. Rosmeri Radke

Santa Rosa, 13 de dezembro de 2018.

## **DEDICATÓRIA**

Dedico aos meus pais, meu namorado e a toda minha família pelo incentivo e apoio constantes..

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus que permitiu que tudo isso acontecesse. Ao meu orientador, pela orientação, apoio e confiança. E a todos que fizeram parte da minha formação o meu muito obrigada.

A força do direito deve superar o  
direito da força.

- Rui Barbosa

## RESUMO

O tema do presente trabalho de conclusão de curso versa sobre a aquisição de bem imóvel de proprietário que vive em união estável. A delimitação temática do estudo enfoca nos requisitos para aquisição de tal bem quando o transmitente vive em união estável, a partir de recente decisão proferida pelo STF, que declarou inconstitucional o artigo 1.790 do Código Civil e equiparou, para fins de sucessão, a união estável ao casamento. O problema de pesquisa a ser respondido é: por ocasião da aquisição de bem imóvel, em que o vendedor vive em união estável, é necessária a concordância do convivente? O objetivo geral da pesquisa é estudar a alienação de bem imóvel no casamento e na união estável com a finalidade de apontar os requisitos necessários para a transmissão quando o proprietário é convivente, em especial, se é necessário o consentimento do companheiro. A pesquisa mostra-se relevante por conta do grande número de pessoas que vivem em união estável e pela segurança jurídica daqueles que adquirem bens imóveis de conviventes, já que a lei, nesses casos, não prevê a necessidade de outorga uxória, porém, pode acontecer que o dito bem foi adquirido na constância da união e vir a ser reclamado em caso de dissolução da união por aquele que não participou da venda ou do consentimento. A metodologia aplicada caracteriza-se como teórica; o método de abordagem adotado será o hipotético dedutivo; a análise e a interpretação dos dados têm o intuito de pesquisar fenômenos jurídicos e sociais, e parte, nesse caso, da doutrina e das leis para fundamentar o tema proposto. Quanto a natureza na geração de dados a presente pesquisa caracteriza-se como bibliográfica documental, sendo qualitativa, pois reconhece a existência de várias formas de investigação, capaz de respeitar as singularidades das ciências humanas e sociais como o Direito. O desenvolvimento do estudo baseia-se na construção teórica em duas seções que tratam de maneira coesiva do conteúdo proposto. Na primeira parte, apresenta-se o estudo dos fundamentos para aquisição de propriedade imóvel com o intuito de compreender os requisitos necessários, bem como os procedimentos exigidos. Na segunda seção analisa-se a aquisição da propriedade imóvel quando os transmitentes são casados e quando são conviventes, objetivando, assim, compreender em que medida é necessário o consentimento do convivente na alienação de bem imóvel como forma de segurança jurídica para os adquirentes. Por fim, pode-se concluir que quando comprovada a união estável, o convivente possui de igual forma os direitos conferidos aos cônjuges, sendo assim, uma forma viável de constituição de família. No que se refere a necessidade de consentimento do convivente na venda de bem imóvel, nosso ordenamento jurídico não tem previsão legal na mesma forma que prevê para o casamento, no entanto, por precaução, o adquirente deve exigir a concordância.

Palavras-chave: União Estável – Casamento – Alienação de bens imóveis.

## **ABSTRACT**

The theme of this research is the acquisition of real state property from landlords living in a stable union. The thematic scope of the study focuses on the requirements for acquiring the property when the transferor lives in a stable union, following a recent decision handed down by the Supreme Federal Court, which declared unconstitutional the article 1,790 of the Civil Code and equated, for succession purposes, the stable union to marriage. Therefore, it is questioned: is it necessary, to buy a property, the agreement of both partners who lives in stable union? The general objective of this research is to study the real state alienation, both in marriage and in stable union, pointing out the necessary requirements for the transmission when the owner is cohabiting with a stable partner, especially if the consent of the cohabitant is necessary. The research shows its relevance when we see the large number of people living in stable union, and the security the law provides to this topic. The methodology applied in this study is theoretical; the method of approach adopted is hypothetical deductive; the analysis and interpretation of the data are intended to investigate this legal and social phenomena, with the use of authors and legislations that deals with this issue. The present research can also be characterized as bibliographic, in a qualitative mode, since it recognizes the existence of several forms of investigation, being capable of respect the singularities of the human and social science that is the Law. In order to systematize this research, the present study is divided in two chapters: the First Chapter deals with the analysis of the bases for the acquisition of real state property, in order to understand the necessary requirements, as well as the procedures. The second section analyzes the acquisition of real state property when the partners are married and when they live in stable union, aiming to understand to what extent the consent of the partner is necessary in the alienation of a real state property, as a form of legal security for the buyers. Therefore, with the analysis undertaken, it is clear that when the stable union is proven, the cohabiting partner also has the same rights given to the spouses in a marriage, being considered a viable form of family formation. Regarding the need for the consent of the cohabitant in the sale of real state property, our legislation system has no legal bases, in the way marriage does, however, as a precaution, the buyer has to demand the agreement of the other cohabitant.

Keywords: Stable union – Marriage – Alienation of real state property.

## **LISTA DE ABREVIações, SIGLAS E SÍMBOLOS**

CC – Código Civil

CJF – Conselho da Justiça Federal

CNJ – Conselho Nacional de Justiça

CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

CPC – Código de Processo Civil

CPF – Cadastro de Pessoa Física

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>1 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL .....</b>	<b>13</b>
1.1 DOS DIREITOS REAIS .....	13
1.2 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL.....	18
1.3 A UNIÃO ESTÁVEL NO DIREITO BRASILEIRO .....	24
<b>2 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL QUANTO AO CASAMENTO E UNIÃO ESTÁVEL .....</b>	<b>30</b>
2.1 CASAMENTO E UNIÃO ESTÁVEL E SEUS REQUISITOS.....	30
2.2 IGUALDADE ENTRE CÔNJUGES E COMPANHEIROS .....	36
2.3 A NECESSIDADE OU NÃO DE OUTORGA .....	42
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>50</b>

## INTRODUÇÃO

A pesquisa tem por tema critérios para aquisição de bem imóvel quando o transmitente vive em união estável face a inexistência de previsão legal acerca do consentimento do convivente. O presente estudo apresentará os requisitos necessários para aquisição de bem imóvel quando o transmitente vive em união estável.

Nesse sentido, para alienação de bem imóvel durante o casamento o ordenamento jurídico brasileiro prevê a outorga uxória. Recentemente, o Supremo Tribunal Federal declarou inconstitucional o artigo 1790 do Código Civil e equiparou, para fins de sucessão, a união estável ao casamento. Diante da situação exposta, a pesquisa visa responder o seguinte: É necessário o consentimento do convivente na alienação de bem imóvel?

Para buscar a resposta ao problema foram utilizados diferentes doutrinadores, além de diversas decisões jurisprudenciais, apontando se é ou não necessário o consentimento, afinal, o legislador determinou que na constância da união os bens adquiridos pelo casal, quando houver a dissolução da união, aplica-se no que couber o regime da comunhão parcial de bens, dessa forma, visando proteger o patrimônio que pertence a ambos conviventes.

Assim, como objetivo geral será examinada a alienação de bem imóvel no casamento e na união estável com a finalidade de apontar os requisitos necessários para a transmissão quando o proprietário é convivente, em especial, se é necessário o consentimento do companheiro.

Devido à evolução histórica da humanidade, a sociedade passa a se adaptar aos diferentes moldes de constituição de família, outrora somente constituída com o casamento.

Nesse sentido, a Constituição Federal de 1988 passou a garantir a família considerada como base da sociedade especial proteção do Estado. A união estável surgiu como entidade familiar protegida e reconhecida pelo ordenamento jurídico, que tem por fim garantir aos conviventes direitos e deveres, assim como no casamento, dentre estes o dever de lealdade, assistência moral afetiva, o sustento, o

cuidado e educação dos filhos.

A partir dessa análise, constata-se que, a união estável está em constante evolução, e que o casamento, que por longos anos foi a única forma de constituição familiar, vem dando espaço para a união estável, que tem sido uma alternativa viável e prática para quem tem a intenção de constituir família, sem necessariamente formalizar o ato com o casamento, destacando sua importância no atual ordenamento jurídico.

O estudo é relevante, pois visa contribuir sobre o entendimento do assunto, possuindo como base as ciências jurídicas na medida em que irá analisar a doutrina, jurisprudência e a legislação vigente e, dessa forma disponibilizar ao meio acadêmico e à comunidade uma pesquisa que pode contribuir com informações relevantes na aquisição e transmissão de bens.

Busca-se, assim, socializar informações, prevenir e evitar problemas na transmissão de bens por conta de omissão legislativa de um lado, e união estável de outro lado, como forma de convivência adotada por considerável número de pessoas na sociedade que no cotidiano transacionam bens imóveis.

A metodologia utilizada na pesquisa caracteriza-se como teórica, o método de abordagem adotado será o hipotético dedutivo, a análise e a interpretação dos dados tem o intuito de pesquisar fenômeno jurídico e social, e parte nesse caso de doutrina e das leis para colher informações sobre o tema proposto.

Quanto à natureza, na geração de dados, a presente pesquisa caracteriza-se como teórica, bibliográfica, documental, sendo qualitativa, pois reconhece a existência de várias formas de investigação, capaz de respeitar as singularidades das ciências humanas e sociais, como o Direito.

A pesquisa se dividirá em duas seções que tratam de maneira coesiva do conteúdo proposto. Para esse estudo serão esboçados conceitos, evolução e principais diferenças entre união estável e casamento.

Na primeira seção traz-se o conceito de direitos reais, assim como das formas de aquisição da propriedade imóvel, com o intuito de compreender os requisitos necessários, bem como procedimentos exigidos, além de uma análise histórica da evolução da união estável no Brasil e suas alterações na sociedade.

Na segunda seção será analisada a aquisição da propriedade imóvel quando os transmitentes são casados e quando são conviventes, objetivando, assim, compreender em que medida é necessário o consentimento do convivente na

alienação de bem imóvel como forma de segurança jurídica para os adquirentes, e em seguida discute-se a necessidade ou não da outorga.

Diante dessas questões busca-se conhecer a legislação de que trata o assunto, a fim de avaliar os benefícios deste instituto.

O estudo aponta, em sede de conclusão, que, embora ausente previsão legal como requisito indispensável na forma prevista para o casamento, a equiparação da união estável ao casamento, por si só, não torna obrigatório o consentimento do convivente, no entanto, mostra-se o quão importante é a publicidade da união, a fim de prevenir futuros litígios que possam ocorrer.

## 1 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Na atualidade a propriedade é um tema de grande importância, do qual surgem diversas relações jurídicas. É considerada um conjunto de poderes em que o proprietário cria, modifica e exerce seu direito sobre o bem. A essência da propriedade é o direito real, pois dele é que surge a relação entre o indivíduo e o bem. Nesse sentido para aprofundar conhecimentos acerca do tema, serão analisados, na primeira parte da pesquisa, os direitos reais, em especial a propriedade e as formas de aquisição da propriedade imóvel.

Essa análise mostra-se importante para a pesquisa por servir de base e abranger a parte histórica, conceitual e os principais institutos que serão abordados ao longo do trabalho de conclusão de curso. Importante também para facilitar ao leitor a contextualização e melhor compreensão.

### 1.1 DOS DIREITOS REAIS

A relação entre o homem e as coisas ocorre desde os tempos passados, fato que incide até os dias atuais e demonstra a importância do direito das coisas, assim como também dos direitos reais, no exercício do poder e nas relações jurídicas.

Existe, em nossa realidade, uma infinidade de bens e coisas que nos rodeiam. Bem, numa visão leiga, é tudo o que nos possibilite alguma utilidade e corresponda a nosso desejo, ou seja, algo que seja almejado e buscado. É uma conquista para no futuro usufruir, podendo ser este bem móvel ou imóvel. Já na visão jurídica, bem é tudo que tem valor pecuniário ou axiológico (VENOSA, 2016).

Conforme explana Diniz, pode-se dizer que:

[...] nem todos os bens interessam ao direito das coisas, pois o homem só se apropria de bens úteis à satisfação de suas necessidades. De maneira que se o que ele procura for uma coisa inesgotável, ou extremamente abundante, destinado ao uso da comunidade, como a luz solar, o ar atmosférico, a água do mar etc., não há motivo para que esse tipo de bem seja regulado por norma de direito, porque não há nenhum interesse econômico em controlá-lo. Logo, só serão incorporadas ao patrimônio do homem as coisas úteis e raras que despertam disputa entre os homens, dando, essa apropriação, origem a um vínculo jurídico, que é o domínio. (DINIZ, 2015, p. 4).

E ainda, para Venosa, no que tange a coisas e bens:

[...] a palavra bem deriva de *bonum*, felicidade, bem-estar. A palavra coisa tem sentido mais extenso, compreendendo tanto os bens que podem ser apropriados, como aqueles objetos que não o podem. Em razão dessa origem etimológica existem bens juridicamente considerados que não podem ser denominados coisas, porque sua apropriação pelo homem segue regime de ordem mais moral e filosófica do que jurídica, é o que acontece, por exemplo, com a honra, a liberdade, o nome da pessoa natural. São eles chamados direitos da personalidade, os quais seriam sumamente restringidos em sua compreensão, se denominados coisas. (VENOSA, 2016, p. 1-2).

O direito das coisas é o ramo do direito civil mais influenciado pelo Direito Romano. Atualmente, encontra mais semelhança no direito comparado do mundo ocidental. A interferência do Estado Moderno no direito das coisas começou a ser percebida com o surgimento de normas de direito público, as quais até pouco tempo eram peculiares do direito privado (GONÇALVES, 2009).

Como dito anteriormente, o Direito Romano influenciou e estabeleceu a estrutura da propriedade. Dessa forma, sobre as modificações da propriedade, Gonçalves traz o que segue:

[...] o direito civil moderno edificou-se, com efeito, em matéria de propriedade, sobre as bases do aludido direito, que sofreu, todavia, importantes modificações no sistema feudal. A concepção da propriedade foi marcada, inicialmente, pelo aspecto nitidamente individualista. O sistema feudal, produto do enfraquecimento das raças conquistadas, introduziu no regime da propriedade do direito romano, profundas alterações, consequências naturais da necessidade de apoiar no solo a dominação dos senhores sobre as míseras populações escravizadas. (GONÇALVES, 2009, p. 3).

Gradativamente a concepção individualista foi se modificando, passando assim ao surgimento da função social da propriedade, com o intuito do uso adequado e bem comum da mesma. Dessa forma, a propriedade é um direito fundamental, mas, deve atender aos interesses sociais, incluindo a adequada utilização do imóvel, boa utilização dos recursos naturais e preservação do meio ambiente (TARTUCE, 2016).

Em suma, o direito das coisas é um conjunto de normas que conduzem as relações jurídicas relativas aos bens materiais e imateriais, com o intuito de regulamentar a relação entre homem e coisa. Dessa forma, atuando no exercício da aquisição, conservação e também, a perda da posse (VENOSA, 2016) .

Existem diversas concepções entre os doutrinadores com relação à coisa e bem. Diante disso, nossa legislação optou por tratar indiferentemente ambas as noções, de tal forma que muitas vezes, coisa é gênero e bem é espécie, ou vice-versa. O termo bens possui significado extenso em nosso Código Civil na parte geral, incluindo coisas, bens e respectivos direitos em geral (VENOSA, 2016) .

Na compreensão de Gonçalves, coisa é gênero do qual bem é espécie, ou seja, é tudo o que existe objetivamente, com exclusão do homem. E bens são coisas, que por serem úteis e raras, são suscetíveis de apropriação e contém valor econômico (GONÇALVES, 2009).

Já para Rodrigues, o direito das coisas é o conjunto das normas reguladoras das relações entre os homens, tendo como objeto os bens corpóreos. Os bens por sua vez, se tornam elementos de apropriação, estabelecendo assim um vínculo jurídico, que é o domínio (RODRIGUES, 2009).

Assim surge o direito das coisas, ou direito real, a fim de canalizar essa relação entre os bens e as pessoas. “Os direitos reais são direitos absolutos por se imporem a todos. São direitos *erga omnes*. Todos os membros da coletividade são sujeitos passivos na relação jurídica em que o sujeito ativo é titular do direito real.” (WALD, 2015, p. 15).

Os direitos reais possuem características fundamentais, conforme explica Diniz:

- a) oponibilidade erga omnes;
- b) seu titular possui direito de seqüela e de preferência;
- c) adere imediatamente ao bem corpóreo ou incorpóreo, sujeitando-o de modo direito, ao titular;
- d) obedece ao *numerus clausus*, pois é estabelecido pelo Código Civil e leis posteriores, não podendo ser criado por livre pactuação;
- e) é possível de abandono;
- f) é suscetível de posse;
- g) a usucapião é um de seus meios aquisitivos. (DINIZ, 2015, p. 20).

São direitos reais aqueles elencados no artigo 1.225 do Código Civil, assim redigidos:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;  
 VIII - o penhor;  
 IX - a hipoteca;  
 X - a anticrese;  
 XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;  
 XII - a concessão de direito real de uso;  
 XIII - a laje. (BRASIL, 2002).

A relação jurídica nos direitos reais ocorre entre uma coisa, ou um conjunto de coisas, e um ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas. Essa relação jurídica é relativa às coisas apropriáveis que são finitas, cabendo ao Estado o dever de regular sua apropriação e utilização (VENOSA, 2016).

O modo absoluto dos direitos reais melhor se demonstra no direito de propriedade, considerado por alguns doutrinadores o direito real por excelência. Nele, o proprietário como sujeito ativo tem o direito de usar, gozar e dispor da coisa que lhe pertence, e os demais têm o dever jurídico de não interferir na propriedade alheia (VENOSA, 2016).

Dessa forma, os direitos reais são interesses patrimoniais protegidos pela lei, onde o homem cria, conserva, amplia e extingue seu poder sobre o mundo exterior, exercendo seu poder sobre determinado objeto (WALD, 2015).

Outra característica importante do direito real é o direito de seguir a coisa em mãos de quem estiver, referida, por vezes, na doutrina, como princípio de aderência, que no direito real se manifesta em dois aspectos: passivo, também denominado de ambulatoriedade, e outro denominado de ativo ou direito de seqüela (WALD, 2015).

Para Wald um exemplo de consequência da ambulatoriedade é que: “Quando uma pessoa compra um bem hipotecado, ignorando a existência do ônus real, deverá solver o débito hipotecário existente, em virtude de o direito real seguir a coisa, pouco importando as modificações dos titulares de direito.” (WALD, 2015, p. 35).

Outro exemplo de ambulatoriedade encontra-se no entendimento jurisprudencial em que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul nega provimento à apelação e expõem o seguinte:

APELAÇÃO CÍVEL. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. FUNÇÃO CRIADORA DE DEVERES ANEXOS. RESPONSABILIDADE PRÉ-CONTRATUAL. CULPA IN CONTRAHENDO. INOCORRÊNCIA. JUSTIFICADA DESISTÊNCIA DOS PRETENSOS COMPRADORES. PRINCÍPIO DA AMBULATORIEDADE. TRIBUTOS CONCERNENTES AO IMÓVEL. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. APELAÇÃO DESPROVIDA. (RIO GRANDE DO SUL, 2011).

Conforme entendimento do Tribunal de Justiça negou-se provimento à apelação alegando que as apeladas tinham justificada a desistência do imóvel, pois o bem se encontrava com débitos tributários, que totalizavam 10 por cento do valor total do imóvel, cabendo ao proprietário do imóvel adimplir com os tributos, dessa forma amparadas ao princípio da ambulatoriedade citado acima.

No entanto, quando o proprietário tem a possibilidade de reivindicar o objeto de sua propriedade de terceiro, essa reivindicação se baseia no direito de sequela, ou seja, segue a coisa onde ela se encontrar. Na concepção de Gomes:

O direito de sequela é o que tem o titular de direito real de seguir a coisa em poder de todo e qualquer detentor ou possuidor. Para significá-lo, em toda sua intensidade, diz-se que o direito real adere à coisa como a lepra ao corpo (*uti lepra cuti*). Não importam usurações; acompanhará sempre a coisa. Se grava determinado bem, como no caso da servidão, nenhuma transmissão o afetará, pois, seja qual for o proprietário do prédio serviente, terá de suportar o encargo. Enfim, a inerência do direito ao seu objeto é tão substancial que o sujeito pode persegui-lo seja qual for a pessoa que o detenha. (GOMES, 2012, p. 20).

A sequela é uma das características dos Direitos Reais, e a preferência é uma característica dos direitos reais de garantia. As definições estão elencadas no Código Civil, que são assim redigidas:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

[...]

Art. 1.419. Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação. (BRASIL, 2002).

Dessa forma, no que diz respeito ao direito de preferência, quando constituído o direito real de garantia, a responsabilidade da obrigação se concentra sobre determinado bem do patrimônio do devedor. E, no caso de inadimplemento, o credor tem o direito de se satisfazer sobre o valor desse bem, afastando assim os outros credores (GOMES, 2012).

Com base na doutrina pesquisada pode-se verificar que a relação jurídica existe particularmente entre pessoas, mas, no direito real existe um vínculo mais direto entre sujeito ativo e o objeto sobre o qual incide o direito. É a relação jurídica da pessoa na posse, uso e gozo de uma coisa, corpórea ou incorpórea, que é de

sua propriedade, possuindo como elementos essenciais o sujeito ativo, a coisa e a relação, ou o poder sobre a coisa, chamado de domínio.

A propriedade é o mais amplo dos direitos reais, podendo ser perpétuo o direito de usar e gozar, o que a faz ser distinto dos outros direitos reais. Complementando: “A propriedade pode ser definida como a senhoria de um sujeito de direito sobre determinada coisa, garantida pela exclusão da ingerência alheia.” (WALD, 2015, p. 120). Como não se pode admitir mais de uma pessoa exercendo o mesmo direito sobre determinado objeto, a propriedade é considerada exclusiva, desde o Direito Romano.

O direito de propriedade engloba tanto bens corpóreos e incorpóreos, como os móveis ou imóveis, entretanto o presente trabalho abordará com mais ênfase os bens imóveis.

## 1.2 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

O ordenamento jurídico brasileiro prevê como forma de aquisição da propriedade imóvel, por meio do registro no Cartório de Registro de Imóveis por distintas maneiras, sendo elas a seguir exemplificadas em Registro de Título, Acessão, Usucapião e por direito hereditário (GONÇALVES, 2009).

Os modos de adquirir a propriedade classificam-se segundo alguns critérios. Dessa forma, quanto à procedência ou causa da aquisição, podem ser de forma originária e derivada. Serão de forma originária quando não houver transmissão de um sujeito para outro, ou seja, o indivíduo se torna dono sem que lhe tenha sido transmitida a propriedade por alguém. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa, como acontece na usucapião e na acessão natural (GONÇALVES, 2009).

Quando houver uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo uma transmissão de domínio pela manifestação da vontade, como ocorre no registro de título, será de forma derivada (GONÇALVES, 2009).

Nesse sentido:

Quanto ao objeto, diz-se que a aquisição é a título singular quando tem por objeto bens individualizados, particularizados. Verifica-se ordinariamente por negócios *inter vivos*. Dá-se a aquisição a título universal quando a transmissão da propriedade recai num patrimônio. O único modo de aquisição por essa forma admitido pelo nosso direito é a sucessão hereditária. (GONÇALVES, 2009, p. 234).

O registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis se constitui como a forma mais utilizada para adquirir a propriedade nos bens imóveis. Assim, “Para a aquisição da propriedade imóvel, no direito brasileiro, não basta o contrato, ainda que perfeito e acabado. Por ele, criam-se apenas obrigações e direitos”. (GONÇALVES, 2009, p. 275). Na forma prevista do artigo 481, do Código Civil: “Pelo contrato de compra e venda um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. (BRASIL, 2002).

No que tange ao ato do registro, Rodrigues expressa que:

Efetuada, por exemplo, uma compra e venda de imóvel, o interessado apresentará o instrumento público no Cartório do Registro de Imóvel. Recebendo o título, o oficial o anotar no Livro De Protocolo, que é a chave do registro geral, e serve para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente a registro [...]. Se ao oficial parecer legal e regular o título, procederá ele a seu registro. (RODRIGUES, 2009, p. 95).

O artigo 1.245 do Código Civil é expresso ao afirmar: “Transfere entre vivos a propriedade mediante o registro de título translativo no Registro de Imóveis”. (BRASIL, 2002). Assim, enquanto o título translativo não for registrado, o alienante continua como dono do imóvel. O parágrafo 2º do mesmo artigo estabelece que: “Enquanto não se promover por ação própria a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser tido como dono do imóvel”. (BRASIL, 2002).

Segundo Venosa, demonstra-se que o registro imobiliário estabelece uma presunção que não é absoluta. Assim, seu registro só pode ser alterado por outro registro ou decisão judicial:

A presunção que se estabelece por nosso registro imobiliário não é absoluta, mas *iuris tantum*, relativa. A transferência estampada em instrumento é título hábil à transmissão da propriedade, sofrendo exame formal perfunctório pelo oficial do registro, que se recusará a efetuar-lo se lhe faltarem requisitos. Efetivada a matrícula ou o registro de outro direito real, presume-se que seu titular é aquele ali constante. (VENOSA, 2016 p. 178).

O artigo 1.246 indica a importância do Registro de Imóveis no nosso sistema jurídico a medida que: “[...] o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”. (BRASIL, 2002)

Outra forma de aquisição da propriedade imóvel é a acessão, definida como: “Uma união física em virtude da qual o proprietário do bem principal se torna proprietário do bem acessório. As suas origens datam do Direito Romano, em que vigorava o princípio *accessorium cedit principali*”. (WALD, 2015, p. 199).

Sobre a acessão, Rodrigues afirma que: “Acessão é o aumento do volume ou do valor da coisa principal, em virtude de um elemento externo. Quando uma coisa se une ou se incorpora a outra, aumentando-lhe o volume”. (RODRIGUES, 2009, p. 97).

Nas palavras de Gonçalves, [...] “acessão é, pois, modo de aquisição da propriedade, criado por lei, em virtude do qual tudo o que se incorpora a um bem fica pertencendo ao seu proprietário.” (GONÇALVES, 2009, p. 291). Trata-se do aumento do volume ou do valor do objeto da propriedade devido a forças externas, podendo ser de imóvel a imóvel (formação de ilhas) de móvel a imóvel (construção, obra ou plantação) e de móvel a móvel. O tema abordado aqui será com ênfase na acessão da propriedade imóvel, que pode ser por aluvião, avulsão, formação de ilhas em rios e alvéolos abandonados.

No caso de formação de ilhas, nos rios que não sejam públicos, estas pertencem aos proprietários dos terrenos ribeirinhos de ambas as margens, em proporção às suas testadas. Se formarem tais ilhas entre um das margens e a metade do rio, pertencerão ao proprietário da margem mais próxima (BRASIL, 2002).

Já a aluvião é o acréscimo formado e quase imperceptível de terras que o rio tira de uma das suas margens para depositar em outra, sem que se possa saber ao certo de onde se desprenderam as aluviões (BRASIL, 2002). É o aumento insensível que o rio anexa às terras, tão vagarosamente que seria impossível, perceber a quantidade acrescida (RODRIGUES, 2009).

A avulsão é a separação violenta de terras de uma propriedade para outra. Nesse caso, o beneficiado tem a opção entre permitir a remoção de terras ou indenizar o prejudicado pela diminuição patrimonial sofrida. O prazo de decadência

para o exercício da reclamação pelo proprietário desfalcado é de um ano, a partir do momento da avulsão (WALD, 2015).

Para reforçar a ideia do autor acima citado, o artigo 1.251 do Código Civil de 2002 refere-se a avulsão como:

[...] quando, por força natural ou violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro, ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado. (BRASIL, 2002).

O alvéolo abandonado, no entendimento de Wald, é o leito do rio que secou, por desvio ou desaparecimento do mesmo. Este alvéolo pertence aos proprietários ribeirinhos das suas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, somente se a corrente se fez por utilidade pública (WALD, 2015).

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, desde que presentes alguns requisitos. Dessa forma, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante posse prolongada e sob determinadas condições (VENOSA, 2016).

No direito de Justiniano (imperador Romano), a usucapião resulta da fusão de dois institutos, a *usucapio* e a *longi temporis praescriptio*, conforme expressa Venosa:

*Usucapio* deriva de *capere* (tomar) e de *usus* (uso). Tomar pelo uso. Seu significado original era de posse. A lei das XXI Tábuas estabeleceu que quem possuísse por dois anos um imóvel ou por um ano um imóvel tornar-se-ia proprietário. Era modalidade de aquisição do *ius civile*, portanto apenas destinada aos cidadãos romanos. (VENOSA, 2016, p. 219).

Já a chamada *praescriptio*, *assim* denominada porque vinha no cabeçalho de uma fórmula, era modalidade de exceção, meio de defesa, surgindo após à *usucapio* (VENOSA, 2016). Nesse sentido:

[...] quem possuísse um terreno provincial por certo tempo poderia repelir qualquer ameaça a sua propriedade pela *longi temporis praescriptio*. Essa defesa podia ser utilizada tanto pelos cidadãos romanos como pelos estrangeiros. A prescrição era de 10 anos contra presentes (residentes na mesma cidade) e 20 anos entre ausentes (residentes em cidades diferentes). Nesse período clássico do direito romano, conviveram ambos os institutos. No direito pós-clássico, introduziu-se forma especial de usucapião, a *longissimi temporis praescriptio*, que os juristas modernos

assimilaram como usucapião extraordinária. Nessa modalidade, quem possuísse por 40 anos, de boa-fé, mas sem justa causa, poderia defender-se com essa exceção. (VENOSA, 2016, p. 219).

Desaparecendo a distinção entre itálicos e provinciais, os dois institutos surgem unificados na codificação de Justiniano, com o nome de usucapião (VENOSA, 2016). A ação de usucapião surgiu no direito romano com o intuito de proteger a posse do adquirente imperfeito. Está prevista no artigo 1.241 do Código Civil, que dispõe: “Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”. (BRASIL, 2002).

A usucapião de imóvel, também está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, onde expõem:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquiri-lhe a propriedade, independentemente de título de boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório De Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (BRASIL, 2002).

Igualmente poderá se requerer a usucapião aquele que não sendo proprietário do imóvel rural ou urbano, mas, que o possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia (BRASIL, 2002).

No caso de área urbana, poderá usucapir área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, igualmente pelo prazo de cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que o mesmo não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2002).

Na mesma linha de raciocínio, a jurisprudência nega provimento ao apelo, e mantém sentença que reconheceu a aquisição de propriedade por meio de usucapião, na qual expõem o seguinte:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA PRELIMINAR. INTERVENÇÃO MINISTERIAL EM SEGUNDO GRAU. NULIDADE NÃO DECRETADA. *PÁS DE NULLITÉ SANS GRIEF*. RESIDENCIAL INDIVIDUAL. ART. 183, CF/88. ART. 1.240, CC/02. REQUISITOS PREENCHIDOS. PROCEDÊNCIA MANTIDA. Preliminar. Intervenção do MP em segundo grau. Análise que adentrou na análise fático-probatória dos autos. Pas de nullité sans grief.

Princípio do prejuízo, também chamado de princípio da transcendência, o qual orienta que, no caso de não haver prejuízo para as partes, não será declarada a invalidade de ato processual. Art. 249, §1º do CPC. Função social. A característica principal desta modalidade de usucapião é ser sanção ao proprietário por não dar cumprimento à função social da propriedade, beneficiando àquele que a atendeu. Requisitos preenchidos. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2018).

Diante da situação acima, restou comprovada a usucapião urbana, caracterizada pelo *animus domini*, além dos requisitos de área de 200 metros quadrados, o tempo de cinco anos ininterruptos e o domínio sobre o imóvel, características essenciais para a usucapião.

Nesse sentido: “A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição a propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse prolongada”. (GONÇALVES, 2009, p. 199).

Na compreensão de Venosa: “O usucapião deve ser considerado modalidade originária de aquisição, porque o usucapiente constitui direito à parte, independentemente de qualquer relação jurídica com anterior proprietário”. (VENOSA, 2016, p. 201).

A quarta modalidade de aquisição da propriedade é pela sucessão hereditária, a qual depende do fato da morte. Com a morte dá-se a abertura da sucessão, com a transmissão imediata, dos bens do falecido aos herdeiros legítimos e testamentários. (VENOSA, 2016). Portanto, nas palavras de Tartuce:

O direito hereditário ou sucessão constitui a forma de transmissão derivada da propriedade que se dá por ato *mortis causa*, em que o herdeiro legítimo ou testamentário ocupa o lugar do *de cuius* em todos os seus direitos e deveres. (TARTUCE, 2016, p. 226).

A sucessão está prevista no artigo 1.784 do Código Civil, dessa forma, quando aberta a sucessão, a herança transmite-se de imediato aos herdeiros legítimos e testamentários. Neste momento, os bens passam do patrimônio do falecido ao patrimônio dos herdeiros, os novos titulares do domínio (TARTUCE, 2016).

Ainda nesse contexto, ocorre, no momento da morte, a delação, fase pela qual os bens passam do patrimônio do falecido ao patrimônio dos herdeiros, que passam a ser titulares do domínio, período esse que intercede entre a abertura da sucessão e a aceitação ou renúncia da mesma (TARTUCE, 2016).

Concluindo, pode-se dizer então, que diante das relações entre o homem e as coisas, o direito à propriedade é possível quando este seguir os critérios que foram acima expostos.

### 1.3 A UNIÃO ESTÁVEL NO DIREITO BRASILEIRO

A evolução da vida em sociedade ocorre por força de constantes mudanças, fato que pode ser comprovado ao analisar os diferentes institutos familiares, formados não somente pelo pai, mãe e filho, mas sim uma diversidade de pessoas. O mesmo ocorre nas formas de união, desse modo, a união estável tem se tornado uma alternativa para aqueles que não desejam o casamento.

Ao longo da história da sociedade brasileira, sempre houve certa discriminação quanto à união de pessoas sem a formalização religiosa ou matrimonial. Até a própria constituição não escondia a grande preferência pelo casamento, que em seu texto tratava que a família era constituída exclusivamente pelo casamento (NICOLAU, 2015).

Ainda, sobre a preferência ao casamento, complementando o pensamento de Nicolau, Moura descreve da seguinte forma:

A família legítima surge, no mundo jurídico, típica e inteiramente estruturada. Isso, porque a lei prevê exaustivamente a criação, estabelecimento válido, efeitos jurídicos em todos os sentidos, permanência e desaparecimento do instituto fundamental que lhe dá nascimento: o casamento. Sua fisionomia, assim decorre da voz normativa. Sua fonte, como analisado, é o casamento, ato jurídico "*strictu sensu*", cuja principal finalidade é constituí-la [...]. (MOURA, 1980, p. 28).

Em um passado não tão distante, a união estável era uma opção para casais que estavam separados de fato, porém não podiam se casar, pois, não se admitia o divórcio no Brasil como forma de dissolução definitiva do vínculo matrimonial (TARTUCE, 2016).

Diante de tal situação, as pessoas que optavam pela união informal para constituir em suas famílias eram punidas, onde até mesmo os próprios filhos

advindos da união eram discriminados pela sociedade, que vivia em conflito com tal realidade social. Nas palavras de Tartuce:

No caso do Brasil, a primeira norma a tratar do assunto foi o Decreto-lei 7036/1944, que reconheceu a companheira como beneficiária da indenização no caso de acidente de trabalho de que foi vítima o companheiro, lei que ainda é aplicada na prática. (TARTUCE, 2016, p. 313).

Conforme Nicolau, até o ano de 1977 a possibilidade de rompimento conjugal em vida era praticamente impossível, e o divórcio constituía um exemplo clássico de impossibilidade jurídica do pedido (NICOLAU, 2015). Assim, se a pessoa não tivesse êxito no seu primeiro matrimônio, ela tinha a opção de viver solitária pelo resto da vida, ou descumprir a lei e unir-se a outro companheiro.

Em relação à proteção efetiva da família baseada na união estável, o Direito Brasileiro levou muitos anos se comparado a outros países, que protegiam a união estável desde o século XVIII. Aliás, somente a partir do século XX, com a criação jurisprudencial e com a publicação da súmula 380 do STF, é que as desigualdades e desvantagens entre a união e o casamento passaram a ter pequenas alterações, juntamente com a Constituição de 1988 e as legislações esparsas (NICOLAU, 2015).

Para o autor, a união estável passou por três fases evolutivas no Brasil, a primeira foi à fase da rejeição e até mesmo perseguição à união estável, a segunda fase foi marcada por uma relativa aceitação da mesma, e, por fim, a terceira fase, a qual eleva a união estável ao status de família (NICOLAU, 2015).

A primeira fase foi marcada pela rejeição e repressão, onde havia o desprezo do legislador, que em suposição alguma aceitava a constituição da família se não o fosse pelo matrimônio (NICOLAU, 2015). Segundo o autor:

[...] estende-se desde o Brasil colônia até meados do século XX, quando a segunda fase paulatinamente começa. Com o objetivo de se homenagear a família fundada no matrimônio, o legislador deliberadamente prejudicava os que conviviam em união estável. [...] As palavras de Washington de Barros Monteiro praticamente resumem o pensamento dominante desse período: “Estender os braços protetores aos concubinos terminará, sem dúvida, por prejudicar e comprometer a estabilidade e a dignidade da família legítima.” (MONTEIRO, 1989, p. 15 *apud* NICOLAU, 2015, p. 10).

No Brasil Colônia, o número de relações estáveis entre homem e mulher era elevado. Os portugueses que chegavam ao Brasil, deixavam sua família constituída

em Portugal, e formavam aqui uma nova (NICOLAU, 2015). “Mesmo com o elevado número de uniões não formalizadas, o concubinato era considerado delito perante a igreja.” (NICOLAU, 2015, p. 10). Dessa forma, aplicavam-se punições morais e religiosas para quem se unia dessa maneira. E ainda, era considerada sexualidade ilícita tudo que desrespeitasse o Concílio de Trento além das punições aplicadas a mulheres e filhos que não adotaram o casamento como base de família.

O concubinato, nas palavras do autor Mário de Aguiar Moura, era uma forma de constituição familiar extrapatrimonial (e o casamento uma forma de família legítima), sem definição legal no direito, e fruto dos fatos do mundo (MOURA, 1980). Ainda para o autor:

O concubinato não é um fenômeno esporádico ou isolado, quer entre nós, quer nos demais países que compõem a constelação mundial, como se depreende do estudo do direito comparado. De outra parte, nem é fenômeno puramente da época em que vivemos, posto que os registros da história das instituições sociais e jurídicas fornecem a certeza de sua existência em todas as épocas. Sempre medrou ao lado da estrutura familiar que as diversas eras alimentaram. Sobrevive em grande número entre nós, como registram as estatísticas. (MOURA, 1980, p. 29)

No Brasil Imperial, a Constituição de 1824 não dispunha expressamente sobre o tema casamento, mas tornava claro o reconhecimento apenas do matrimônio católico ao estabelecer vínculo entre Estado e igreja (MADEIRA FILHO, 2014).

As leis brasileiras seguiam as Ordenações de Portugal, as quais se colocavam contrárias às relações concubinárias, seguindo os ensinamentos da igreja católica que se posicionava de forma contrária a toda e qualquer união entre homem e mulher contrária ao casamento, já que o matrimônio, perante um sacerdote, era um sacramento (NICOLAU, 2015).

O artigo 1594 do Código Civil de 1916, no seu parágrafo único é expresso ao estabelecer que: “Se não forem notoriamente conhecidos, os colaterais ficarão excluídos da sucessão legítima após a declaração de vacância”. (BRASIL, 1916). Dessa forma, ainda que o filho obtivesse o reconhecimento pretendido, ele não receberia direitos sucessórios, sobrenome, proteção decorrente do poder familiar, nenhum vínculo com a família do pai (NICOLAU, 2015).

No Código Civil de 1916, o concubinato era tratado de maneira marginal, porém havia uma proteção ao concubinato, e ela é destinada ao filho, não ao

convivente. Segundo o autor, existiam duas espécies de concubinato naquela época, o concubinato puro e o concubinato impuro, que perduraram até o ano de 2003, com o fim da *vacatio legis* do Novo Código Civil (NICOLAU, 2015).

Dessa forma, o concubinato puro correspondia à convivência duradoura de homem e mulher, como uma família de fato, sem impedimentos advindos de outra união. Equipara-se à união estável que veio a ser reconhecida mais tarde pela Constituição de 1988 como entidade familiar. Já o concubinato impuro, ocorre com o adultério, ou seja, envolve pessoa casada em união com terceiro, ou outros impedimentos matrimoniais (NICOLAU, 2015).

Ainda no panorama de 1916, existiam outras espécies de concubinato, como o adúltero, o sacrilégio, incestuoso, todos estes rejeitados pelo ordenamento e não merecedores de tutela estatal (NICOLAU, 2015).

Entretanto, no cenário atual, a expressão concubinato é designada às uniões de pessoas que estariam impedidas de casar, igualadas, de tal modo, ao antigo concubinato impuro. Assim como o antigo concubinato puro corresponde hoje à união estável.

Nessa altura da história já havia uma enorme evolução, tanto que, a união estável era reconhecida e protegida formalmente, sendo denominado casamento de fato. O Código das Leis, do casamento, da família e da tutela de 1927, protegia tal união fundada do afeto (NICOLAU, 2015).

A segunda fase de evolução do direito pátrio da união estável não encerra a anterior. Por muitos anos ainda continua em ascensão e por outra em declínio. O direito brasileiro deixa de lado a total aversão à união estável e passa a reconhecê-la, mesmo que de forma limitada (NICOLAU, 2015).

A união estável passa a ser reconhecida além do direito de família, entrando assim no direito das obrigações. Quando então, percebe-se que a união estável forma um patrimônio comum, do qual não seria plausível deixá-lo somente nas mãos de um dos conviventes. No entanto, para Ivanov:

[...] diante do rompimento de um longo concubinato, o julgador poderia se deparar com uma situação patrimonial injusta. Comumente, com o término da união, a companheira ficava totalmente desamparada, mesmo tendo trabalhado e se dedicado ao lar. (IVANOV, 2015, p. 7).

Ocorriam várias situações absurdas nessa época, de tal forma que decisões de tribunais outorgavam indenização à convivente não se baseando no companheirismo, mas sim, levando em conta serviços domésticos e até sexuais prestados (NICOLAU, 2015).

Algumas decisões indeferiam o pedido de indenização por serviços domésticos prestados, alegando que haveria uma compensação de gastos que o homem fazia para manter o lar e sua concubina. Assim:

O atual amparo estatal conferido à união estável, especialmente à mulher, recebeu influência, dentre outros, dos seguintes marcos históricos: a Revolução Industrial, a Segunda Guerra Mundial e a admissão do divórcio, na maioria dos países (inclusive o Brasil). (MADEIRA FILHO, 2014, p. 28).

Em oito de maio de 1964, o STF editou a súmula 380 com o seguinte teor: “Comprovada a existência de sociedade de fato entre os concubinos, é cabível a sua dissolução judicial, com a partilha do patrimônio adquirido pelo esforço comum”. (BRASIL, 1964). A partir daí foram muitos anos ainda de manifestações, decisões jurisprudenciais acerca da união, e frequentemente a convivente recebia tratamento menos favorável que a esposa.

A terceira fase da evolução histórica da união estável representa um progresso da sociedade, e o notável aumento da vida cotidiana de casais que se unem estavelmente. Nesse sentido:

A Constituição eleva a dignidade da pessoa humana a fundamento da República e tal dignidade engloba sem grande esforço interpretativo conceder aos conviventes direitos, se não idênticos, ao menos sistematizados e orientados à proteção da pessoa humana. (NICOLAU, 2015, p. 56).

De tal forma, não deve ser levado ao extremo a comparação da união estável ao casamento, afinal são dois institutos diferentes, o que não pode ocorrer é a falta de consideração e até muitas vezes prejuízos financeiros pelo fato da não opção pelo casamento.

A Constituição Federal de 1988 foi um marco na história, pois trouxe em seu texto a união estável como entidade familiar, trazendo ainda consigo os três princípios que norteiam as relações familiares, assim sendo, a dignidade da pessoa humana, a liberdade e a igualdade (BRASIL, 1988). Diante disso, o ser humano que

opta pela formação de uma família fora dos moldes do matrimônio também deve receber atenção e zelo.

Dessa forma, reforçou-se ainda mais a ideia de que a ausência de casamento não impediria o surgimento de relações sólidas e estáveis, baseadas no afeto, igualmente como em uma relação matrimonial.

Um mundo novo surgiu a partir do século XX, devido às alterações sociais, econômicas e políticas, e a redação da Constituição obviamente constatou que o direito positivo não pode deixar de ser uma consequência, um reflexo do momento político, e das condições econômicas e da mentalidade moral e religiosa de uma determinada sociedade (NICOLAU, 2015).

Hoje a união estável assume um papel muito importante como entidade familiar na sociedade brasileira, fato que pode se comprovar principalmente com as novas gerações, que vem optando muito mais pela união estável do que pelo casamento.

As mudanças decorrentes na sociedade, na política, e na economia também acarretam alterações no seio familiar. Como a família é uma entidade histórica, ela muda as estruturas e arquiteta a própria história. Portanto, a união estável é uma das consequências dessas alterações.

## 2 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL QUANTO AO CASAMENTO E UNIÃO ESTÁVEL

Com base na doutrina e entendimento jurisprudencial é possível verificar as constantes transformações da sociedade. Dentre elas uma nova concepção de família, que deixou de ser formada apenas pelo casamento.

Dessa forma, a legislação reconheceu como entidade familiar a união estável, que apesar de dispensar os formalismos necessários ao casamento, caracteriza-se pela vontade de vida em comum, baseada no amor, afeto, convivência pública e contínua, e com o intuito de instituir família.

### 2.1 CASAMENTO E UNIÃO ESTÁVEL E SEUS REQUISITOS

O casamento é um contrato no qual duas pessoas se unem a fim de constituir uma família, baseada no amor, carinho, onde prometem fidelidade, assistência mútua entre os filhos e convivência duradoura.

É a mais importante e poderosa de todas as instituições de direito privado, sendo uma das bases da família e da sociedade, e uma peça importante de todo sistema social e amparo moral (DINIZ, 2015).

De acordo com Rizzardo:

De uma forma ou de outra, sempre existiu o casamento, desde os primórdios da vida humana. Como fato natural, a família precedeu o casamento, formada que foi pelo impulso biológico que originariamente uniam o homem e a mulher. Rememora Carlos Celso Orcesi da Costa: “Nos primórdios dos tempos, o ser humano, destituído de inteligência, como qualquer outro animal, relacionava-se entre si apenas mediante o instinto, que o encaminhava à procriação e à preservação da espécie da mesma maneira que o instigava à busca de alimentos e rudimentar nomadismo, dentro de seu círculo habitacional. Sobrevivia à custa de um extrativismo rudimentar... Através de comandos instintivos, o casal se encontra apenas no momento da procriação, atraído pelo instinto, quase sempre em determinada estação do ano. Satisfazendo seu desejo e gerando descendentes, macho e fêmea separam-se completamente.” (RIZZARDO, 2014, s.p. *apud* Costa, 1987, p. 1).

O casamento, outrora era realizado apenas no religioso, porém com o passar do tempo e com as mudanças da sociedade, advindas das diferentes religiões e da mistura de povos, o casamento civil foi separado do religioso (SILVA, 2013).

Perante o Ordenamento Jurídico Brasileiro “O casamento estabelece comunhão plena da vida, com base na igualdade de direitos e deveres dos cônjuges.” (BRASIL, 2002). É o vínculo jurídico entre um homem e uma mulher de modo que haja a constituição de uma família, pessoas que querem compartilhar o mesmo destino, que querem ter uma vida em comum.

Ainda de acordo com Rizzardo,

O casamento abrange a personalidade humana inteira; cria a família; torna segura a legitimidade dos filhos; dá nascimento a relações que só se extinguem com a morte; os direitos e obrigações que dele resultam trazem o cunho da necessidade e, no que dizem respeito às pessoas, não podem ser alterados, modificados ou limitados pelo arbítrio dos cônjuges. (RIZZARDO, 2014, s.p.).

Quanto à natureza jurídica do casamento existem três concepções, a concepção contratualista, a concepção institucionalista e a doutrina eclética ou mista. Para a corrente contratualista, o matrimônio é um contrato civil, regido pelas normas comuns a todos os contratos, aprimorando-se apenas pelo simples consentimento dos nubentes, que deve ser recíproco (DINIZ, 2015).

Já para a concepção institucionalista, o matrimônio é um estado em que os nubentes ingressam. Dessa forma, o casamento é tido como:

Uma grande instituição social, refletindo uma situação jurídica que surge da vontade dos contraentes, mas cujas normas, efeitos e forma encontram-se preestabelecidos pela lei. As partes são livres, podendo cada uma escolher o seu cônjuge e decidir se vai casar ou não; uma vez acertada a realização do matrimônio, não lhes é permitido discutir o conteúdo de seus direitos e deveres, o modo pelo qual se dará a resolubilidade do vínculo conjugal ou as condições de matrimonialidade da prole, porque não lhes é possível modificar a disciplina legal de suas relações. (DINIZ, 2015, p. 55).

E ainda para a doutrina eclética ou mista, o casamento envolve a união do elemento volitivo com o elemento institucional, configurando o casamento em: “Um ato complexo, ou seja, concomitantemente contrato (na formação) e instituição (no conteúdo), sendo bem mais do que um contrato, embora não deixe de ser também um contrato”. (DINIZ, 2015, p. 56).

No que tange aos princípios do casamento, Rizzardo diz que:

O primeiro deles está na liberdade da união. Os cônjuges decidem livremente na escolha mútua, não subsistindo quaisquer resquícios de antigas interferências de progenitores na escolha do companheiro. Esta

união livre, de outra parte, não pode ser limitada por condições, termos ou imposições, cujo cumprimento faculta-se a alguém estabelecer para a continuidade do ato conjugal. A monogamia é outro fator obrigatório, que há de imperar em todas as circunstâncias do matrimônio. Nunca se admitiu, nas legislações dos países ocidentais, a bigamia, que é punida pela lei penal. Somente após a dissolução do casamento admite-se novo consórcio, e nunca paralelamente a outro enlace matrimonial, mesmo que, por doença ou fatores adversos, não esteja um dos cônjuges realizando alguma das finalidades do matrimônio. A indissolubilidade erige-se como mais um princípio. Ao se casarem, partem os cônjuges para uma união estável e duradoura. Este o objetivo almejado. Em certas circunstâncias, porém, bem discriminadas na lei, permite-se a dissolução pelo divórcio. A convivência ou vida em comunidade também se alça em elemento inspirador, eis que seria um contrassenso buscar o enlace civil para, na prática, continuar o casal separado, ou cada cônjuge com seus interesses próprios e independentes. Tanto que o Código atual abre a disciplina sobre o casamento proclamando a comunhão de vida como sua decorrência [...]. (RIZZARDO, 2014, p. s.p.).

Depois de celebrado o casamento, apenas os interessados ou o Ministério Público poderão buscar a sua anulação. A sociedade conjugal pode ser extinta pela morte, pela separação, pelo divórcio, pela anulação ou pela nulidade do casamento. A família não termina com o fim do casamento, pois os vínculos consanguíneos e afetivos permanecem no tempo.

Por outro lado, a união de pessoas que possuem uma convivência pública, contínua e duradoura, vivendo ou não sob o mesmo teto, sem vínculo matrimonial, estabelecida com o objetivo de constituir família, e sem contrair matrimônio, é denominada de União Estável.

Segundo expõe Rizzardo, sobre união estável:

[...] a união entre si do homem e da mulher para a convivência em um mesmo local, no recesso de uma moradia, passando a partilhar das responsabilidades da vida em comum e dos momentos de encontros, um devotando-se ao outro, entregando os corpos para o mútuo prazer ou satisfação. É uma união sem maiores solenidades ou oficialização pelo Estado, não se submetendo a um compromisso ritual e nem se registrando em órgão próprio. Está-se diante do que se convencionou denominar *união estável*, ou *união livre*, ou *estado de casado*, ou *concubinato*, expressões que envolvem a convivência, a participação de esforços, a vida em comum, a recíproca entrega de um para o outro, ou seja, a exclusividade não oficializada nas relações entre o homem e a mulher. Entrementes, especialmente quanto ao termo 'concubinato', pelo menos a partir da regulamentação positiva surgida, o significado se distancia do que é conferido à união estável. (RIZZARDO, 2014, p. s.p.).

O reconhecimento explícito e oficial sob a denominação de união estável veio da Constituição Federal de 1988. Porém, só a partir de 1994 com a Lei nº 8.971

foram definidos direitos e deveres aos companheiros. Mas tais direitos, ora concedidos, vinham com algumas ressalvas (SILVA, 2013).

A Lei 8.971 de 1994, sobre a União Estável, redigia:

Art. 1º A companheira comprovada de um homem solteiro, separado judicialmente, divorciado ou viúvo, que com ele viva há mais de cinco anos, ou dele tenha prole, poderá valer-se do disposto na Lei nº 5.478, de 25 de julho de 1968, enquanto não constituir nova união e desde que prove a necessidade. Parágrafo único. Igual direito e nas mesmas condições é reconhecido ao companheiro de mulher solteira, separada judicialmente, divorciada ou viúva.

Art. 2º As pessoas referidas no artigo anterior participarão da sucessão do (a) companheiro (a) nas seguintes condições:

I- o (a) companheiro (a) sobrevivente terá direito enquanto não constituir nova união, ao usufruto de quarta parte dos bens do *de cujus*, se houver filhos deste ou comuns;

II- o (a) companheiro (a) sobrevivente terá direito, enquanto não constituir nova união, ao usufruto da metade dos bens do *de cujus*, se não houver filhos, embora sobrevivam ascendentes;

III- na falta de descendentes e ascendentes, o (a) companheiro (a) sobrevivente terá direito à totalidade da herança.

Art. 3º Quando os bens deixados pelo (a) autor (a) da herança resultarem de atividade em que haja colaboração do (a) companheiro (a), terá o sobrevivente direito à metade dos bens.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário. (BRASIL, 1994).

Após a publicação da Lei de 1994, houve a criação da Lei 9.278 de 1996, a qual já não exigia o período mínimo de cinco anos, para se caracterizar união estável. Com o passar dos anos, e a entrada em vigor do Código Civil de 2002, essas leis não mais perduraram, aplicando-se agora o que prevê no Código Civil de 2002.

Os requisitos para se caracterizar à união estável, são a convivência pública, contínua e duradoura de um homem e uma mulher com o objetivo de constituir família, não exigindo período mínimo de tempo. Nesse sentido, para Tartuce:

Como se nota, os elementos essenciais são totalmente subjetivos, razão pela qual se acredita existir uma verdadeira *cláusula geral* para a constituição da união estável. A lei não exige que os companheiros residam sob o mesmo teto, uma vez que continua em vigor a Súmula 382 do STF, na linha do que antes foi exposto. Assim, conforme se extrai de ementa do Superior Tribunal de Justiça, A lei não exige tempo mínimo nem convivência sob o mesmo teto, mas não dispensa outros requisitos para identificação da união estável como entidade ou núcleo familiar, quais sejam: convivência duradoura e pública, ou seja, com notoriedade e continuidade, apoio mútuo, ou assistência mútua, intuito de constituir família, com os deveres de guarda, sustento e educação dos filhos comuns, se houver, bem como os deveres de lealdade e respeito. (TARTUCE, 2016, p. 320).

Em contraposição ao que dizem os doutrinadores anteriormente citados, o julgador a seguir negou provimento à autora, que afirmou manter união estável com seu companheiro, porém morando em casas separadas, nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR USO DE PROVA EMPRESTADA. UNIÃO ESTÁVEL. TERMO FINAL. 1. PRELIMINAR. Não se sustenta a alegação de nulidade da sentença pelo uso de prova produzida em ação que tramitou na Justiça Federal, pois a decisão foi proferida pelo convencimento do julgador em relação ao conjunto probatório dos autos, levado à sua conclusão também pelos elementos produzidos, ou deixados de produzir, pela autora nos presentes autos. É da autora, apelante, o ônus de provar os atos constitutivos do seu direito, nos termos alegados, e teve irrestrita possibilidade processual de fazê-lo. Nesse sentido, deve ser destacado que foi sua a iniciativa de trazer, com a petição recursal, transcrições de prova oral produzida na ação previdenciária em foi parte ré, sendo ampliado aquele acervo probatório pela juntada de outras peças pelos demandados. Além disto, em memoriais a apelante se reporta a dita prova. Não há falar em nulidade, porquanto houve na ação ora julgada plena dilação probatória, com possibilidade de a autora produzir amplamente a prova que desejasse. 2. TERMO FINAL DA UNIÃO ESTÁVEL. A sentença estabeleceu o fim da entidade familiar em 1997, e a apelante sustenta que subsistia a união estável em maio de 2004, quando faleceu o varão. A prova dos autos é frágil e precária para provar o alegado. Afora isto, a apelante noticia que a partir de determinado momento optaram por morar em casas separadas. Ocorre que a vida sob o mesmo teto ganha relevância no caso, porque o que distingue a união estável de outras relações em que há afetividade, intimidade e duração prolongada no tempo é, essencialmente, o intuito de constituir uma vida em família - assim entendida como um projeto de convivência estreita e diuturna com compartilhamento de todas as questões no âmbito social, comunitário e familiar. Nesta perspectiva, o relacionamento diário sob o mesmo teto é elemento que demonstra o pleno entrelaçamento de vida e essa intenção e comunhão permanente. De modo que a escolha de residir em imóveis diferentes, na mesma cidade, vai de encontro a dita perspectiva. Em casos assim, com mais necessidade se impõe prova farta e enfática de que a relação, mesmo em moradias apartadas, formava uma entidade familiar - prova que não há neste processo. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2016).

Conforme decisão exposta alega-se que o relacionamento diário sob o mesmo teto é que distingue a união estável de outras relações, além de a demonstração de união estável ter sido duvidosa, por morar na mesma cidade e mesmo assim optar por residir em casas diferentes, não havendo uma comprovação segura de que o relacionamento pudesse ser uma entidade familiar.

Por fim, na concepção de Rizzardo, a União Estável:

[...] vai desde a posse do estado de casado, com notoriedade e longa duração, até a união adulterina. Melhor é apanhar as várias situações que tipificam o alcance da expressão. Implica não somente as relações de sexo, mas também a prolongada comunhão de vida. Compreende o casamento religioso, quando o homem e a mulher contraem um compromisso solene

de vida em comum e de fidelidade mútua, bem como a união adulterina, em que um ou outro mantém uma vida matrimonial paralela, mas sem convivência. São conviventes, ainda, os que enfrentam uma vida marital não reconhecida no aspecto formal, ou aqueles que tiveram o casamento declarado nulo, ou se casaram no exterior e não tiveram o vínculo reconhecido pelas leis do país para onde se transferiram. Nessa linha de colocações, é da essência da união uma convivência pública e permanente *more uxorio*. Não se observa a presença ou não dos impedimentos para o casamento, para reconhecer-se juridicamente a união estável. Tanto a união de pessoas sem impedimento para casarem, como aquelas que não podem casar, integram o conceito de concubinos, ou formam o concubinato. (RIZZARDO, 2014, p. s.p.).

Atualmente a união estável está prevista e regulada nos artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil e 226 § 3º da Constituição Federal e foi reconhecida como entidade familiar, fundada com base na igualdade de direitos e deveres como no casamento.

O direito à partilha dos bens, adquiridos na constância da união, quando provado o esforço comum, passou a ser possível, tempos mais tarde, porém como forma de dissolução de uma sociedade e não de uma união entre um homem e uma mulher (SILVA, 2013).

São necessários alguns requisitos essenciais para se caracterizar a união estável, como já citado acima o intuito de constituir família, que poderá ser provado por meio de um contrato de convivência realizado entre o casal, além da convivência duradoura, contínua, pública e notória e ainda estar desimpedidos.

A união estável não se constituirá se ocorrerem os impedimentos do artigo 1.521 do Código Civil. Dessa forma:

Art. 1.521. Não podem casar:

- I - os ascendentes com os descendentes, seja o parentesco natural ou civil;
- II - os afins em linha reta;
- III - o adotante com quem foi cônjuge do adotado e o adotado com quem o foi do adotante;
- IV - os irmãos, unilaterais ou bilaterais, e demais colaterais, até o terceiro grau inclusive;
- V - o adotado com o filho do adotante;
- VI - as pessoas casadas;
- VII - o cônjuge sobrevivente com o condenado por homicídio ou tentativa de homicídio contra o seu consorte. (BRASIL, 2002).

Verifica-se que a união estável, na atualidade, é reconhecida e protegida pelo direito como entidade familiar, com legislação própria e no plano constitucional.

## 2.2 IGUALDADE ENTRE CÔNJUGES E COMPANHEIROS

Como se pode observar, o casamento e a união estável perante o direito de família são entidades familiares reconhecidas, porém, quanto ao direito sucessório há algumas distinções que, após decisão proferida pelo STF, não devem mais ser aplicadas.

De tal modo, não deve haver distinção entre casamento e união estável, já que o casamento é uma comunhão plena de vida, com base na igualdade de direitos e deveres dos cônjuges, da mesma forma essa igualdade deve estar presente na união estável, que por ora também é reconhecida como entidade familiar.

Nos contratos, é vedada a compra e venda entre marido e mulher que tenha por objeto bem que integre a comunhão, e ainda, não pode o cônjuge, sem a anuência do outro, exceto quando o regime de casamento é o da separação absoluta de bens, celebrar contrato de compra e venda que tenha por objeto imóvel de qualquer valor sem anuência do outro (BRASIL, 2002).

Nesse viés, a jurisprudência é pacífica quanto a necessidade da outorga uxória para penhora de bem imóvel, como demonstra decisão do TJRS, a seguir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA REQUISITOS DO ART. 300 DO NCPC. CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO. POSSIBILIDADE. Tratando-se de regime casamento de comunhão universal de bens, consoante a exegese do art. 1.647, III do Código Civil, a prestação de aval depende da autorização do cônjuge. A ausência da **outorga** uxória, no caso em tela, confere probabilidade ao direito aventado na inicial, a ensejar o deferimento do pedido de concessão de efeito suspensivo aos embargos de terceiro, nos quais a esposa do garante alega nulidade da garantia por este prestada. Agravo de instrumento provido. Unânime. (RIO GRANDE DO SUL, 2018).

Dessa forma, um dos cônjuges só estará legitimado a alienar, hipotecar ou gravar de ônus reais os bens imóveis depois de obter a autorização do outro, exceto se o regime for da separação absoluta de bens (BRASIL, 2002).

Quanto á venda de ascendente a descendente é anulável, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido (BRASIL, 2002).

Nesse contexto, serão legitimados para requerer a anulabilidade:

[...] os demais descendentes e o cônjuge do vendedor. Embora não mencionado expressamente, o companheiro, por equiparado ao cônjuge, também goza de legitimidade, uma vez que o art. 1725 do Código Civil dispõe que, na união estável salvo contrato escrito entre companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens. (GONÇALVES, 2009, p. 216).

Após decisão recente proferida pelo STF, foi considerado inconstitucional o artigo 1790 do Código Civil, pois o mesmo viola os princípios de igualdade, dignidade da pessoa humana, proporcionalidade e a vedação ao retrocesso.

Consta no julgamento: “No sistema constitucional vigente é inconstitucional a diferenciação de regime sucessório entre cônjuges e companheiros devendo ser aplicado em ambos os casos o regime estabelecido no artigo 1829 do Código Civil.” (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 2017).

Dessa forma, a sucessão legítima no casamento ou na união estável seguirá a ordem seguinte:

Art. 1.829. A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte:

I - aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares;

II - aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge;

III - ao cônjuge sobrevivente;

IV - aos colaterais. (BRASIL, 2002).

Nesse sentido, seguindo o julgado do STF, desde então, o Tribunal de Justiça adota a equiparação na sucessão como pode ser percebido no julgamento de situação concreta:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. CONCORRÊNCIA DA COMPANHEIRA. DESCABIMENTO. COMPANHEIRA QUE TEM DIREITO SOMENTE À MEAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 1829 I, DO CC. PREENCHIMENTO DA DIT. REFORMA DECISÃO, NO PONTO. No julgamento do representativo da controvérsia nº 878.694 Tema 809, o STF julgou inconstitucional o disposto no art. 1.790 do CC, e afastou a distinção de regimes sucessórios entre companheira e esposa. Dessa forma, tendo em vista que o espólio é constituído de só um imóvel, adquirido na constância da união estável, correta a decisão que afirmou que a agravante só tem direito à meação, e a filha do falecido tem direito à herança. A DIT deve ser preenchida somente com o valor a ser partilhado, no caso, 50% do imóvel. Agravo de instrumento parcialmente provido. (RIO GRANDE DO SUL, 2018).

Diante dessa situação, conforme expõe o julgado acima referido, pode-se concluir que no caso em questão foi analisado o artigo 1.790 do Código Civil, que continha o seguinte teor:

Art. 1.790. A companheira ou o companheiro participará da sucessão do outro, quanto aos bens adquiridos onerosamente na vigência da união estável, nas condições seguintes:

I - se concorrer com filhos comuns, terá direito a uma quota equivalente à que por lei for atribuída ao filho;

II - se concorrer com descendentes só do autor da herança, tocar-lhe-á a metade do que couber a cada um daqueles;

III - se concorrer com outros parentes sucessíveis, terá direito a um terço da herança;

IV - não havendo parentes sucessíveis, terá direito à totalidade da herança. (BRASIL, 2002).

Assim, após o julgamento que declarou a inconstitucionalidade, a sucessão na união estável e no casamento seguem a vocação hereditária do artigo 1.829. Seguindo entendimento do STF a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça passou a decidir pela simetria entre os regimes sucessórios da união estável e do casamento. O colegiado aplicou ao caso o entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF), que declarou a inconstitucionalidade da diferenciação entre os dois regimes. Assim, no novo tratamento:

O companheiro passa a ocupar, na ordem de sucessão legítima, idêntica posição do cônjuge. Quer isso dizer que, a partir de agora, concorrerá com os descendentes, a depender do regime de bens adotado para a união; concorrerá com os ascendentes, independentemente do regime; e, na falta de descendentes e ascendentes, receberá a herança sozinho, excluindo os colaterais até o quarto grau (irmãos, tios, sobrinhos, primos, tios-avôs e sobrinhos-netos), antes com ele concorrentes”, explicou o ministro. (BRASIL, 2017).

A partir da inconstitucionalidade do artigo que regulava a sucessão do convivente, aplica-se a vocação hereditária do casamento, ou seja, aquela prevista no art. 1829.

Quanto á venda de ascendente a descendente é anulável, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido (BRASIL, 2002).

Nesse contexto, serão legitimados para requerer a anulabilidade:

[...] os demais descendentes e o cônjuge do vendedor. Embora não mencionado expressamente, o companheiro, por equiparado ao cônjuge, também goza de legitimidade, uma vez que o art. 1725 do Código Civil dispõe que, na união estável salvo contrato escrito entre companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens. (GONÇALVES, 2009, p. 216).

Na União Estável comunicam-se os bens adquiridos onerosamente na constância da união: “Os bens adquiridos por fato eventual, os frutos percebidos e as benfeitorias realizadas em qualquer bem dos cônjuges na constância da união, ou pendentes ao tempo da dissolução”. (SILVA, 2013, p. 74). Até mesmo os bens móveis são comunicáveis, caso não se prove aquisição anterior à união estável.

No âmbito jurisprudencial observa-se decisão da 8ª Câmara Cível da Comarca de Carlos Barbosa, sobre bens adquiridos na constância da união, a qual expõe:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RECONHECIMENTO E DE DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA. BEM IMÓVEL DE CARLOS BARBOSA. INGRESSO NO PATRIMÔNIO DO CASAL DE FORMA ONEROSA. PAGAMENTO PARCELADO. PRESUNÇÃO DE ESFORÇO COMUM NÃO AFASTADA. INCLUSÃO NO ACERVO DO PERCENTUAL DO BEM ADIMPLIDO DURANTE A RELAÇÃO. BEM IMÓVEL DE PORTO ALEGRE. TITULARIDADE RECONHECIDA PELA AUTORA. NÃO COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES POR TERCEIRO. INCLUSÃO NO ACERVO DO PERCENTUAL DO BEM ADIMPLIDO DURANTE A RELAÇÃO. ESTABELECIMENTO DA GUARDA COMPARTILHADA. CABIMENTO. REDUÇÃO DA VERBA ALIMENTAR. DESCABIMENTO. 1. Uma vez afirmada a **união estável** e não existindo pacto escrito em sentido diverso, incidem as regras do regime da comunhão parcial de **bens** (art. 1.725 do CC), havendo, sob esse prisma, presunção de que os **bens** adquiridos na constância da relação e a título oneroso são frutos do trabalho e da colaboração comum, pertencendo, assim, a ambos, em condomínio e em partes iguais. 2. O conjunto probatório carreado aos autos revela que o imóvel matriculado sob o nº. 12.350 foi adquirido de forma onerosa, mediante contrato de compra e venda, com obtenção de recursos da CEF para aquisição e construção de benfeitoria, não se verificando a hipótese de incomunicabilidade prevista no art. 1.659, I, do CC. 3. Embora as partes tenham firmado entre si, durante a relação, com a anuência da credora fiduciária, contrato de cessão de direitos e obrigações com assunção de dívida, sub-rogando-se a autora em todas as obrigações da alienação fiduciária, não há falar em exclusão do imóvel matriculado sob o nº. 12.350 da partilha, pois não afastada a presunção de esforço comum do casal no pagamento das prestações do financiamento adimplidas até a datada da separação. 4. Não obstante isso, deve ser reformada a sentença no ponto em que incluiu no acervo a integralidade do imóvel matriculado sob o nº. 12.350, devendo o direito de meação do réu, já que não comprovada a quitação do financiamento durante a **união**, incidir sobre o percentual do bem correspondente ao valor pago até a data da separação de fato, a ser apurado em liquidação de sentença. Reforma que traduz parcial provimento do apelo da autora. 5. Considerando que a autora reconhece a titularidade do imóvel localizado em Porto Alegre e que não comprovou a tradução de que as parcelas do financiamento contratado à

sua aquisição são efetivamente adimplidas pelo filho comum, que nele reside, deve ser reconhecido o direito de meação do réu sobre o percentual do bem correspondente ao valor pago até a data da separação de fato, a ser apurado em liquidação de sentença, pois não afastada a presunção de esforço comum. 6. Considerando que ambos os genitores são aptos ao exercício da guarda, cabível o estabelecimento da guarda compartilhada, arranjo que atende ao disposto no art. 1.584, § 2º, do CC (nova redação dada pela Lei nº. 13.058/14) e que se apresenta mais adequado à superação do litígio e ao atendimento dos superiores interesses da filha, não sendo a distância entre as residências óbice à sua estipulação. Precedentes do STJ. Sentença reformada no ponto. 7. Fixação como base de moradia a residência materna e manutenção da convivência paterno-filial estipulada na origem. 8. Não merece redução a verba alimentar fixada em benefício da filha adolescente em 20% dos rendimentos do réu, seja porque as necessidades da alimentada são presumidas e inerentes a sua faixa etária, seja porque não se desincumbiu o alimentante do ônus, que era seu, de comprovar não ter condições de arcar com essa quantia, tornada definitiva na sentença. Conclusão n.º 37 do Centro de Estudos desta Corte de Justiça. APELOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (RIO GRANDE DO SUL, 2018).

Conforme decisão acima, o imóvel foi constituído pelo casal na constância da união, e que mesmo não existindo pacto firmado entre os conviventes, aplica-se o que prevê no regime da comunhão parcial de bens. Sendo dessa forma fruto do trabalho e colaboração de ambos, pertencendo aos dois.

Nesse sentido segundo o que explana o artigo 1.725 do Código Civil, as relações advindas da dissolução da união estável serão resolvidas com base no regime da comunhão parcial de bens, caso os companheiros não tenham celebrado nenhum contrato de convivência (BRASIL, 2002).

Todavia, se não há pacto antenupcial registrado no registro civil, nem no registro imobiliário, terá apenas a presunção da boa-fé dos companheiros nos negócios com terceiros.

O Código de Processo Civil de 2015 trouxe algumas mudanças, dentre elas a opção de igualar a união estável ao casamento. O parágrafo 3º do artigo 73, passa a exigir que o companheiro necessite do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário. Também nesse sentido, a confissão do companheiro não valerá sem a do outro (BRASIL, 2015).

Porém existem divergências jurisprudenciais em relação ao artigo 1.647 do Código Civil. Tal artigo trata da outorga uxória quanto aos cônjuges, contudo a dúvida que existe é se pode ser aplicada a outorga aos conviventes.

No entanto, para segurança jurídica o Conselho Nacional de Justiça editou o provimento 61, o qual dispõe sobre a obrigatoriedade de informação do número de

Cadastro De Pessoa Física (CPF), do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e dos dados necessários à completa qualificação das partes nos feitos distribuídos ao Poder Judiciário e aos serviços extrajudiciais em todo o território nacional.

Dessa forma, conforme art. 2º no pedido inicial formulado ao Poder Judiciário, e no requerimento para a prática de atos aos serviços extrajudiciais, deverão constar obrigatoriamente, sem prejuízo das exigências legais as seguintes informações:

Art. 2º No pedido inicial formulado ao Poder Judiciário e no requerimento para a prática de atos aos serviços extrajudiciais deverão constar obrigatoriamente, sem prejuízo das exigências legais, as seguintes informações:

- I - nome completo de todas as partes, vedada a utilização de abreviaturas;
- II- número do CPF ou número do CNPJ;
- III- nacionalidade;
- IV- estado civil, existência de união estável e filiação;
- V- profissão;
- VI- domicílio e residência;
- VII- endereço eletrônico. (BRASIL, 2017).

O entendimento jurisprudencial em que o Superior Tribunal de Justiça confirma um recurso do Tribunal de Justiça do Paraná expõe o seguinte:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA C.C. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. 1. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ADQUIRIDOS DURANTE A CONSTÂNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL. ANUÊNCIA DO OUTRO CONVIVENTE. OBSERVÂNCIA. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 1.647, I, E 1.725 DO CÓDIGO CIVIL. 2. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO SEM A AUTORIZAÇÃO DE UM DOS COMPANHEIROS. NECESSIDADE DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ EM RAZÃO DA INFORMALIDADE INERENTE AO INSTITUTO DA UNIÃO ESTÁVEL. 3. CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE CONTRATO DE CONVIVÊNCIA REGISTRADO EM CARTÓRIO, BEM COMO DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES. MANUTENÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE SE IMPÕE, ASSEGURANDO-SE, CONTUDO, À AUTORA O DIREITO DE PLEITEAR PERDAS E DANOS EM AÇÃO PRÓPRIA. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2017).

Conforme entendimento, o STJ se manifestou, apontando que assim como nas hipóteses de casamento, há a necessidade do consentimento do convivente para a alienação de imóvel adquirido na constância da união. Entretanto, o terceiro de boa-fé não tinha como saber da existência da união estável.

### 2.3 A NECESSIDADE OU NÃO DE OUTORGA DO COMPANHEIRO

A outorga conjugal existe em nosso ordenamento jurídico, mais precisamente no artigo 1.647 do Código Civil, que dispõe sobre a necessidade de autorização do cônjuge para vender, alienar ou prestar fiança. A questão a ser resolvida é como ocorre na união estável, já que o ordenamento prevê apenas no casamento.

Neste sentido, para Ivanov:

Primeiramente, devemos levar em conta que, se o bem imóvel é de titularidade de ambos os companheiros, estaremos diante de uma venda feita em conjunto. Apenas se o bem dessa natureza for de titularidade de um dos companheiros, independentemente do fato de haver participação do outro, que decorre de presunção legal ou contratual, é que poderemos questionar se haverá necessidade de outorga do companheiro não titular. Somente nesse segundo caso é preciso questionar se são aplicadas à união estável as regras constantes no artigo 1.647 do Código Civil, válidas para o casamento. (IVANOV, 2015, p. 91).

Ainda para a autora Simone Orodeschi Ivanov, mesmo após a entrada em vigor do Código Civil, o regime patrimonial da união estável não se confunde com o regime da comunhão parcial de bens, que é próprio do casamento. Dessa forma, a exigência da autorização não se aplica à união estável (IVANOV, 2015).

Percebe-se que a questão é muito polêmica, havendo diversas interpretações doutrinárias, ao citar a frase “no que couber” para aplicabilidade do regime de comunhão parcial. Entende-se como se esta ficasse afastada de exigência de autorização.

No que se refere a validade e eficácia do contrato de convivência, pode o mesmo ser feito por instrumento particular, já que a sua forma é livre, conforme prevê o artigo 107 do Código Civil.

Para Tartuce:

Para ter eficácia perante terceiros (*erga omnes*), poderá ser elaborado por escritura pública ou registrado no Cartório de Títulos e Documentos. Por questão de certeza e segurança, recomenda-se a elaboração de uma escritura, em Tabelionato de Notas, dotada de fé pública, para que não parem dúvidas sobre a existência da união. Aliás, quando as partes procuram regulamentar a sua convivência, a união estável deixa de ser uma mera situação de fato, passando a constituir verdadeiro negócio jurídico, ato de vontade lícito em que há uma composição de interesses com finalidade específica. (TARTUCE, 2016, p. 352).

Ainda, sobre o regime de bens na união estável, o enunciado número 115 do

CJF/STJ, diz que: “Há presunção de comunhão de aquestos na constância da união extramatrimonial mantida entre os companheiros, sendo desnecessária a prova do esforço comum para se verificar a comunhão dos bens”. (BRASIL, 2002). O que pode-se notar aqui é: “[...] que esse efeito é decorrente do próprio regime da comunhão parcial [...] o que remonta à antiga aplicação da Súmula 380 do STF à união estável, antes da Constituição Federal de 1988”. (TARTUCE, 2016, p. 352).

O que se percebe nesse contexto, é que as opiniões doutrinárias variam muito em relação ao que se trata da união estável e seus direitos. Ainda nesse panorama, nas palavras Tartuce:

Igualmente suscitando uma equiparação entre o casamento e a união estável quanto ao regime de bens, alude Rolf Madaleno que, “Segundo Guilherme Calmon Nogueira Da Gama, no regime legal de bens do artigo 1.725 do Código Civil, quando manda aplicar à união estável, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens, exclui do companheirismo os bens adquiridos por fato eventual, com ou sem o concurso de trabalho ou despesa, na constância do relacionamento estável, só existindo presunção absoluta de comunhão quando houver o esforço comum, mesmo quando este esforço decorre de atividade doméstica, não remunerada, pois ela é considerada relevante e equiparada ao trabalho e à atividade profissional, mas deve conter este cunho econômico que não existe em bem amealhado a título gratuito ou por fato eventual. Não vislumbro essa diferenciação entre o casamento e a união estável, quando ambas as entidades familiares merecem a integral proteção estatal [...]”. (DA GAMA *apud* MADALENO, 2006, *apud* TARTUCE, 2016, p. 353).

A grande questão em discussão é saber se há ou não a exigência de outorga dos companheiros no caso de alienação de bem imóvel, e ainda, se há a necessidade da outorga para se prestar fiança ou aval. Diante dessa situação, serão analisadas duas correntes distintas a respeito do tema.

Para a primeira corrente, só pode ser exigida outorga dos cônjuges, por se tratar de norma restritiva de direitos, e que não comporta interpretação extensiva ou analogia. Assim, só pode ser exigida a outorga por expressa previsão legal. Já para a segunda corrente, a expressão “no que couber” inclui também que a exigência de outorga no casamento seja aplicável igualmente à união estável (TARTUCE, 2016).

Ainda, conforme o autor, surgiu no final de 2014, o que pode ser uma terceira corrente, respondendo:

[...] “depende” para a necessidade da *outorga convivencial* nos casos descritos no art. 1.647 do Código Civil. Conforme acórdão publicado no *informativo* n.554 do Tribunal de Cidadania, de fevereiro de 2015, a invalidade da venda de imóvel comum, fundada na ausência de outorga do companheiro, depende da publicidade conferida à união estável. E essa publicidade se dá mediante averbação de contrato de convivência ou decisão declaratória da existência de união estável no Cartório de Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns, ou demonstração de má-fé do adquirente. (TARTUCE, 2016, p. 355).

Dessa forma, conforme o autor acima cita, será conferido os mesmos direitos aos conviventes, desde que a união estável tenha publicidade, ou seja, mediante averbação de contrato de convivência ou declaração de existência de união no Cartório de Registro de Imóveis. Dessa forma, o terceiro de boa-fé terá como saber da existência da união, sendo inadmissível então a venda por um só dos conviventes, nesse caso, sendo obrigatória a outorga do companheiro, desde que o bem tenha sido adquirido pelos dois, na constância da união (TARTUCE, 2016).

Nesse sentido, Jacomino, fala sobre publicidade registral e terceiro de boa-fé:

Deve-se proteger o terceiro de boa-fé, eis que, “ao contrário do que ocorre no regime jurídico do casamento, em que se tem um ato formal (cartorário) e solene, o qual confere ampla publicidade acerca do estado civil dos contratantes, na união estável há preponderantemente uma informalidade no vínculo entre os conviventes, que não exige qualquer documento, caracterizando-se apenas pela convivência pública, contínua e duradoura”. Portanto, não havendo a notícia no registro imobiliário da com propriedade decorrente da união estável - nem, tampouco, prova de má-fé dos adquirentes dos bens -, impõe-se o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a fim de proteger o terceiro de boa-fé. (JACOMINO, 2018, s.p.).

A seguinte jurisprudência exposta a seguir trata também da publicidade na união estável. Observa-se o entendimento da Terceira Turma Do Superior Tribunal de Justiça quanto a publicidade e proteção a terceiro de boa-fé:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA C.C. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. 1. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ADQUIRIDOS DURANTE A CONSTÂNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL. ANUÊNCIA DO OUTRO CONVIVENTE. OBSERVÂNCIA. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 1.647, I, E 1.725 DO CÓDIGO CIVIL. 2. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO SEM A AUTORIZAÇÃO DE UM DOS COMPANHEIROS. NECESSIDADE DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ EM RAZÃO DA INFORMALIDADE INERENTE AO INSTITUTO DA UNIÃO ESTÁVEL. 3. CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE CONTRATO DE CONVIVÊNCIA REGISTRADO EM CARTÓRIO, BEM COMO DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES. MANUTENÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE SE IMPÕE, ASSEGURANDO-SE, CONTUDO, À AUTORA O DIREITO DE PLEITEAR PERDAS E DANOS EM

AÇÃO PRÓPRIA. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (BRASIL, 2017).

Tal decisão foi unânime ao negar provimento, na qual a convivente exigia a anulação da alienação de imóveis feita por seu ex companheiro. Contudo não havia contrato convivencial registrado no Registro de Imóveis, e muito menos má-fé dos adquirentes, que compraram o bem de pessoa que se declarava solteira perante o registro.

Ainda no viés da publicidade registral, Oliveira cita que:

A organização e perfeição técnica, expressões utilizadas por Carlos Ferreira de Almeida para caracterizar a publicidade registral e distingui-la das demais formas de publicidade, são obtidas pela conexão dos assentos, que se materializam pelos atos de averbação. Em outras palavras, a publicidade registral não apenas predispõe ao conhecimento público atos e fatos jurídicos isolados, mas o faz de uma maneira organizada que, em relação a determinado objeto, também serão publicadas suas modificações, extinções, restrições, condições, circunstâncias e tudo o mais que seja juridicamente relevante, ou seja, a publicidade registral revela a completa situação jurídica de seu objeto (estado civil das pessoas naturais, imóveis, pessoas jurídicas). (OLIVEIRA, 2010, p. 13).

Sendo assim a publicidade é uma forma de revelar como está a situação jurídica, abrangendo também o estado civil das pessoas que estão envolvidas no negócio.

Caso um ato jurídico seja praticado apresentando falta de autorização do outro cônjuge segue o que diz o artigo 1.649 do CC:

Art. 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. (BRASIL, 2002).

Entretanto, existem atos que mesmo sendo praticados sem a autorização do cônjuge ou companheiro são válidos, sem a possibilidade de anulação, devido ao princípio da boa-fé.

Conforme comprovado, a lei estabelece a necessidade da outorga dos cônjuges para a prática de atos que possam vir a prejudicar o patrimônio. Entretanto para a união estável nada é referido. O que ocorre é que a lei é imposta a todo e qualquer regime de bens (exceto no regime de separação absoluta), dessa forma

não sendo possível afastar a exigência da união estável, que vigora com o regime da comunhão parcial de bens.

Portanto, como brevemente demonstrado no decorrer do trabalho, não há um consenso entre doutrina e jurisprudência no que tange ao assunto outorga uxória na união estável. Entretanto o que se pode constatar é que se aplicam à união estável todas as regras estabelecidas pelo Código Civil ao regime da comunhão parcial de bens, o mesmo aplicado pelo casamento, e desde que foi proferida decisão pelo STF, cada vez mais está sendo comparada a união estável ao casamento, trazendo os mesmos direitos conferidos aos cônjuges para os companheiros.

De tal modo, por precaução e por segurança jurídica é de grande importância o Provimento 61 do CNJ para a sociedade à medida que serve de orientação e procedimento que visa dar segurança nas transações imobiliárias quando o transmitente vive em união estável. Pode-se afirmar que até que haja edição legislativa de norma estabelecendo a necessidade do consentimento do convivente o provimento antes referido é o principal instrumento que aborda a situação, o que, com certeza evita inúmeros e grandes transtornos.

Importante, também, será a uniformidade da jurisprudência nos tribunais num mesmo sentido. O Provimento 61 pode servir de norte para os julgadores e assim sedimentar o posicionamento. Constata-se, assim, que no momento existe instrumento para aquisição de forma segura de imóvel quando o proprietário vendedor vive em união estável, desde que formalizados por escritura pública. No entanto, o assunto é de pouco conhecimento na sociedade e as negociações ocorrem muitas vezes de forma verbal e sem qualquer orientação jurídica nesse sentido.

Assim, a pesquisa desenvolvida além das finalidades propostas visa socializar o conhecimento e disponibilizar para a sociedade informações com relevante importância já que há um elevado número de pessoas a quem o assunto possa interessar além de ser do cotidiano a compra e venda de bens imóveis por pessoas que vivem em união estável.

## CONCLUSÃO

Diante das constantes transformações da sociedade e o aumento de instituições familiares a partir da união estável, a diferenciação entre os institutos casamento e união estável vem se tornando incomum. Dessa forma estão sendo exigidos aos companheiros os mesmos direitos e deveres que os cônjuges, de fato, a atitude do legislador de estender aos conviventes direitos e deveres, foi correta.

A Constituição Federal de 1988, ao dar proteção privilegiada à família, acabou por garantir direitos aos que se unem e acabam por constituir um seio familiar e não menciona qual forma as pessoas devem aderir para formalizar a união.

Assim, a união estável seguiu acompanhando os avanços dados ao casamento. Pelo fato de os dois institutos se assemelharem, no sentido de comunhão de vida existente, sendo descabido tratamento diferenciado.

O presente estudo buscou analisar, através da pesquisa bibliográfica os requisitos para aquisição de bem imóvel de proprietário que vive em união estável, especialmente se era necessário outorga do mesmo para a venda do imóvel.

Assim, no primeiro capítulo buscou-se adentrar um pouco a respeito dos direitos reais, que apontaram ser direitos existentes entre homem e coisas e que demonstrou haver relação desde os tempos passados. Exemplificou-se ainda algumas formas de aquisição da propriedade imóvel.

Sobre a união estável no direito brasileiro, comprovou-se que, por ser uma forma mais simples e não exigir formalidades, se confirmou como alternativa para muitos casais que optam pela união estável para constituir suas famílias.

A união estável, como se demonstrou no decorrer do trabalho, passou a ser reconhecida com a Constituição Federal de 1988, porém foi em 1994 com a criação da Lei nº 8.971 que foram definidos direitos e deveres aos companheiros.

Anos depois, a Lei 9.278 de 1996 trazia algumas alterações em relação ao tempo de convivência, e por fim, com vigência do Código Civil de 2002, aplicando-se o que prevê no mesmo.

Portanto a definição de união estável é a convivência pública, contínua e duradoura de um homem e uma mulher com o objetivo de constituir família.

No segundo capítulo, no que se refere a outorga do convivente na união estável para venda de bem imóvel resta-se comprovada divergência entre jurisprudências e doutrinadores, por não estar expresso em lei tal direito.

Entretanto, recente decisão do STF considerou inconstitucional o artigo 1.790 do Código Civil e equiparou, para fins de sucessão, a união estável ao casamento, indicando cada vez mais a necessidade da ciência do convivente, bem como da edição de norma legal regulando o assunto.

Observou-se também que há disparidade entre doutrinadores e jurisprudências, existindo uma variedade de argumentos para cada conclusão. Mas, que apesar das limitações impostas, buscou-se evidenciar que não há uma forma de instituição de família melhor que outra, que seja mais digna e que tenha mais direitos e garantias que outras. Afinal, para se formar uma família necessita de afeto, proteção, e a maneira como ela irá se constituir não altera o dever do Estado de proteção e garantias.

De fato mostrou-se que a lei prevê a outorga apenas para cônjuges, entretanto o regime de bens do casamento inclui o regime da comunhão parcial de bens, o mesmo que é exigido para os companheiros que mantém união estável, havendo assim inconstitucionalidade no referido artigo.

Mesmo não estando previsto no Código Civil, para segurança jurídica, o consentimento do convivente é necessário, pois conforme a legislação a união estável equipara-se ao casamento.

Ainda, constatou-se a importância do Registro do Cartório de Imóveis, dando publicidade ao ato. Assim, alguns doutrinadores defendem que para se ter validade a união estável, a mesma precisa ter publicidade, ou seja, estar registrada no Registro de Imóveis, dessa forma, quem estará comprando saberá que para poder vender o bem imóvel, necessitará a outorga da companheira (o), evitando assim problemas futuros.

De toda forma, como já colocado inúmeras vezes, a Constituição instituiu a proteção para todas as formas de família por parte do Estado, sendo impedido dessa forma tratamento discriminatório.

Por todo exposto, conclui-se que embora não tenha artigo específico reservado a outorga aos companheiros, a união estável vem se mostrando excelente alternativa para os casais, e com as constantes transformações da sociedade a constituição de famílias pela união estável será constante, fato este que seus

direitos deverão ser preservados e aplicados da mesma forma que as outras instituições de família, sendo amparados pela lei, afinal a lei equipara-os.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 08 set. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)>. Acesso em: 27 set. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 8.971, de 29 de dezembro de 1994**. Regula o direito dos companheiros a alimentos e à sucessão. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8971.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8971.htm)>. Acesso em: 14 jun. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 11 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.105, 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em: 14 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 115**, de setembro de 2002. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>>. Acesso em: 14 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 61, de 26 de março de 2018**. Dispõe sobre a obrigatoriedade de informação do número do Cadastro de Pessoa Física (CPF), do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e dos dados necessários à completa qualificação das partes nos feitos distribuídos ao Poder Judiciário e aos serviços extrajudiciais em todo o território nacional. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3370>>. Acesso em: 26 jul. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Súmula 380, de 12 de maio de 1964**. Comprovada a existência de sociedade de fato entre os concubinos, é cabível a sua dissolução judicial, com a partilha do patrimônio adquirido pelo esforço comum. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=2482>>. Acesso em: 17 out. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito civil brasileiro: direitos das coisas**. 29. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2015.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito Civil. Família*. São Paulo: Atlas, 2008.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro: direito das coisas**. 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009.

IVANOV, Simone Orosdeschi. **União Estável: regime patrimonial e direito intertemporal**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

JACOMINO, Sérgio. União estável e a publicidade registral. **IRIB**, São Paulo, fev. 2018. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-uniao-estavel-e-a-publicidade-registral-por-sergio-jacomino>>. Acesso em: 17 nov. 2018.

MADALENO, Rolf. A União (ins) estável (relações paralelas). Disponível em: [www.flaviotartuce.adv.br](http://www.flaviotartuce.adv.br) . Acesso em: 10 abr.2006.

MADEIRA FILHO, Ibrahim Fleury de Camargo. **Conversão da união estável em casamento**. São Paulo: Saraiva, 2014.

MOURA, Mário de Aguiar. **Concubinato: doutrina, jurisprudência e modelos de petições**. 2. ed. São Paulo: Síntese, 1980.

NICOLAU, Gustavo. **União estável e casamento: diferenças práticas**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

OLIVEIRA, Marcelo de. **Publicidade registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2010

RIO GRANDE DO SUL. **Agravo de Instrumento Nº 70076538917**. Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Antônio Daltoe Cezar, Julgado em 26/04/2018. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70076538917&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=&as\\_q=&requiredfields=&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70076538917&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&as_q=&requiredfields=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=#main_res_juris)>. Acesso em: 04 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Agravo de Instrumento Nº 70078479102**. Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 26/09/2018. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70078479102&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=70076538917&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70078479102&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70076538917&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=#main_res_juris)>. Acesso em: 05 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Apelação Cível Nº 70036585131**. Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 29/03/2011. Disponível em:

<[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70036585131&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=70078479102&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70036585131&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70078479102&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris)>. Acesso em: 23 set. 2018.

\_\_\_\_\_. **Apelação Cível Nº 70068111384**. Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Felipe Brasil Santos, Julgado em 28/04/2016. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70068111384&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=70036585131&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70068111384&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70036585131&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris)>. Acesso em: 12 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Apelação Cível Nº 70077495836**. Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 28/06/2018. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70077495836&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=70068111384&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70077495836&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70068111384&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris)>. Acesso em: 24 set. 2018.

\_\_\_\_\_. **Apelação Cível Nº 70076860741**. Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Moreira Lins Pastl, Julgado em 18/10/2018. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70076860741&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=70077495836&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&as\\_q=+#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70076860741&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=70077495836&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris)>. Acesso em: 05 nov. 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito de família**. 9. ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direitos das coisas**. 28. ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

SILVA, Michele Martins. **Casamento ou união estável**. Itajaí: Univali, 2013.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **STF - RG MG: 878.694 MG - MATO GROSSO DO SUL**, Relator: Min. ROBERTO BARROSO, Data de Julgamento: 10/05/2017, Data de Publicação: DJe 06-12-2018. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/processo/verProcessoPeca.asp?id=313622639&tipoApp=.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2018.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **REsp: 1592072 PR 2016/0071229-3**, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 19/10/2017. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/511538121/recurso-especial-resp-1592072-pr-2016-0071229-3?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 15 nov. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito da família. 11. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 16. ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Atlas, 2016.

WALD, Arnoldo. **Direito Civil**: direito das coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.