

A UNIÃO ESTÁVEL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS

Presidente do Conselho Deliberativo do ONR

Mário Pazutti Mezzari

Registrador de Imóveis do 1º Registro de Imóveis de Pelotas/RS

Um tema que há muito tem desafiado os operadores do direito é a evolução da União Estável no ordenamento jurídico. Antes à margem da legislação e só tratado na jurisprudência, esse formato de relacionamento e vida em comum foi recepcionado pela **Constituição Federal de 1988 no § 3º do artigo 226** e, por derradeiro, pelo Código Civil de 2002 e, desde então, as regras relativas à União Estável vêm surgindo, transformando-se e sendo aprimoradas.

Entretanto, quanto à questão patrimonial há um ponto que rende ainda muitas reflexões e debates: o pacto patrimonial e sua respectiva formalização: não há dúvida que, como meio de **PROVA**, é plenamente admissível o pacto patrimonial por instrumento particular. Entretanto, se os conviventes pretendem que este seja registrado e que, com isso, adquira o efeito “erga omnes” que só a publicidade registral confere aos direitos reais, é indispensável que sua formalização se dê mediante a forma pública. Ou seja, uma coisa é a prova e outra o **TÍTULO**, o qual exige a sua correta formalização para ter validade e eficácia.

CÓDIGO CIVIL

Art. 221 – O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.

Parágrafo único: A prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caráter legal.

Há também que se diferenciar a simples declaração da existência da união estável do pacto patrimonial de união estável:

A) Declaração da Existência da União Estável: firmada por ambos podendo ser formalizada por instrumento particular **ou** público.

B) Pacto Patrimonial da União Estável: para convencionar regime de bens diferente do regime de comunhão parcial de bens e/ou do regime da separação obrigatória de bens, para fins de registro **somente pode ser formalizada por instrumento público**, por força dos artigos 108 e 1.725 do Código Civil – CC, artigos 522 e 726 da CNNR e **em analogia** às regras concernentes ao casamento contidas nos artigos 1.640 e 1.653 do CC.

CÓDIGO CIVIL

Art. 108 - Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à **constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis** de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 1.725. Na união estável, salvo **contrato escrito** entre os companheiros, aplica-se às **relações patrimoniais**, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens.

Art. 1.640, Parágrafo único - Poderão os nubentes, no processo de habilitação, optar por qualquer dos regimes que este código regula. Quanto à forma, reduzir-se-á a termo a opção pela comunhão parcial, fazendo-se o pacto antenupcial por **escritura pública**, nas demais escolhas.

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

CNNR

Art. 522 – As **escrituras** antenupciais e os pactos patrimoniais de união estável serão registrados no Livro 3 (Registro Auxiliar) do Registro de Imóveis do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos aquestos adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Art. 726 – Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados diretamente no Registro de Imóveis por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, ou do CPF, da certidão de casamento e de eventual **certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável**, e declaração firmada pelo beneficiário, constando sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas.

Note-se que o artigo 1.725 do CC ao utilizar a palavra CONTRATO está falando sobre a ESPÉCIE de negócio jurídico e não sobre a modalidade legal para a sua respectiva FORMALIZAÇÃO, tal qual o artigo 167 da LRP dispõe sobre as espécies e atos e negócios jurídicos registráveis, cujas formalizações devem obedecer à regra do artigo 108 do CC c/c artigo 221 da LRP.

Aos fundamentos legais já apresentados, acrescenta-se o seguinte: o inciso II do artigo 221 da Lei nº 6.015/73 - **LRP** dispõe que poderão ser admitidos a registro escritos particulares, desde que **AUTORIZADOS POR LEI**.

LEI n.º 6.015/73

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

(...)

II - escritos particulares **autorizados em lei**, assinados pelas partes, dispensados as testemunhas e o reconhecimento de firmas, quando se tratar de atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário, autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública;

Note-se, como exemplo, que a promessa de compra e venda só é admitida na forma particular, **eis que há expressa previsão legal autorizando a referida forma:**

CC - Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por **instrumento público ou particular**, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Há que se ressaltar, ainda, que se para produzir efeito de publicização da União Estável perante o Registro Civil das Pessoas Naturais exige-se a forma pública, conforme expressamente disposto no caput do artigo 94-A da LRP, não há razão para se admitir o instrumento particular como título para registro perante o Registro de Imóveis, cujos efeitos erga omnes serão conferidos, não se limitando à esfera das relações pessoais.

LEI n.º 6.015/73

Art. 94-A. Os registros das **sentenças declaratórias** de reconhecimento e dissolução, bem como dos **termos declaratórios formalizados perante o oficial de registro civil** e das **escrituras públicas declaratórias e dos distratos** que envolvam união estável, serão feitos no Livro E do registro civil de pessoas naturais em que os companheiros têm ou tiveram sua última residência, e dele deverão constar:

Assim, tendo em vista todo o exposto e primordialmente a regra geral do artigo 108 do Código Civil - CC e a **INEXISTÊNCIA de dispositivo legal que expressamente autorize a formalização de pacto patrimonial por instrumento particular**, claro está que a forma deverá ser a pública.