



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
PRO-REITORIA DE GRADUAÇÃO  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
CURSO DE DIREITO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO

**DA PARTILHA DE BENS NO DIVÓRCIO**  
DA PROPRIEDADE À EXPRESSÃO ECONÔMICA DE BENS IRREGULARES

ORIENTANDO: MATHEUS GONÇALVES DE ARAÚJO SOUZA  
ORIENTADORA: PROFA. DRA. FERNANDA DA SILVA BORGES

GOIÂNIA-GO  
2022

MATHEUS GONÇALVES DE ARAÚJO SOUZA

**DA PARTILHA DE BENS NO DIVÓRCIO**

DA PROPRIEDADE À EXPRESSÃO ECONÔMICA DE BENS IRREGULARES

Artigo científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS). Profa. Orientadora: Doutora Fernanda da Silva Borges

GOIÂNIA-GO  
2022

MATHEUS GONÇALVES DE ARAÚJO SOUZA

**DA PARTILHA DE BENS NO DIVÓRCIO**  
DA PROPRIEDADE À EXPRESSÃO ECONÔMICA DE BENS IRREGULARES

Data da Defesa: 23 de novembro de 2022

BANCA EXAMINADORA

---

Orientadora: Profa. Doutora Fernanda da Silva Borges      Nota

---

Examinadora Convidada: Profa.: Doutora Edwiges Conceição C. Correa      Nota

## DA PARTILHA DE BENS NO DIVÓRCIO

### DA PROPRIEDADE À EXPRESSÃO ECONÔMICA DE BENS IRREGULARES

Matheus Gonçalves de Araújo Souza<sup>1</sup>

O presente artigo científico abordou os institutos da usucapião, regularização fundiária e acessão. Quanto à regularização fundiária, a jurisprudência tem se mostrado favorável à aplicação do instituto visando a garantia da função social da propriedade em detrimento dos critérios urbanísticos estabelecidos. A acessão em imóvel de terceiro gera embaraços à justa partilha do imóvel construído, sendo alternativa viável a inclusão dos proprietários registrais na ação de divórcio. Concluiu-se que a jurisprudência não é uniforme, mas caminha no sentido de desburocratizar o processo civil atinente às partilhas no divórcio, possibilitando a utilização dos institutos estudados para garantir celeridade à prestação jurisdicional.

**Palavras-chave:** Divórcio. Partilha. Imóveis irregulares. Regularização fundiária. Acessão

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>1 DO CASAMENTO E DOS REGIMES COMUNITÁRIOS DE BENS.....</b>	<b>7</b>
1.1 DO REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS.....	8
1.2 DO REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS.....	9
1.3 SEPARAÇÃO CONVENCIONAL DE BENS.....	11
<b>2 DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE CONJUGAL.....</b>	<b>12</b>
2.1 DA SEPARAÇÃO DE FATO.....	12
2.1.1 Da mitigação dos efeitos dos Regimes de Bens.....	13
2.2 DO DIREITO POTESTATIVO AO DIVÓRCIO.....	14
<b>3 DOS IMÓVEIS IRREGULARES.....</b>	<b>17</b>
3.1 DA ACESSÃO EM IMÓVEL DE TERCEIROS.....	18
3.2 DOS IMÓVEIS IRREGULARES INFERIORES AO MÓDULO FISCAL.....	21
3.3 DESMEMBRAMENTO DE ÁREA.....	23
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>25</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>28</b>

## INTRODUÇÃO

O presente artigo visou analisar e enfrentar problemas encontrados no divórcio litigioso quando há bens irregulares a serem partilhados entre os cônjuges.

Questionou-se a extensão dos danos experimentados pelos cônjuges na iminência da dissolução, diante da impossibilidade de divisão dos bens adquiridos, bem como quais seriam os instrumentos que facilitariam a resolução da problemática.

Para tanto, objetivou-se compreender os mecanismos passíveis de utilização para facilitação do procedimento de partilha no divórcio, quais sejam: regularização fundiária, acessão artificial e usucapião.

Desta forma, a pesquisa se deu de forma interdisciplinar pela utilização de metodologia de pesquisa bibliográfica, relacionando áreas do conhecimento atinentes à sociologia, psicologia e direito, por intermédio das contribuições bibliográficas de autores contemporâneos.

Nesse sentido, após desenvolver o arcabouço teórico com a finalidade introduzir o tema central da pesquisa, utilizou-se o raciocínio jurídico, bem como julgados e entendimentos jurisprudenciais, através da problematização crítica, visando alcançar as respostas para os problemas apontados, cumprir os objetivos propostos e desenvolver o saber científico.

Na primeira seção, foram explicados os regimes comunitários de bens que balizam as relações conjugais, bem como suas extensões sobre o patrimônio dos cônjuges.

O reconhecimento da propriedade como direito humano se prende à sua função de proteção pessoal de seu titular. Há uma função individual da propriedade que consiste na garantia da autonomia privada do ser humano e no desenvolvimento de sua personalidade, pois os direitos reais são outorgados a uma pessoa para a realização pessoal da posição de vantagem que exerce sobre a coisa.

Neste sentido, as relações matrimoniais são fundidas não somente visando a união de duas pessoas que se amam, no intuito de formar uma família. O objetivo da comunhão está intimamente ligado com sua extensão patrimonial, uma vez que durante a união as pessoas adquirem bens e constroem patrimônios.

Na segunda seção, estudou-se a dissolução da sociedade conjugal, passando de seu desenvolvimento histórico até alcançar status de direito potestativo, como os efeitos patrimoniais do regime de casamento escolhido.

O conflito ocorre quando o direito patrimonial não existe referente a certo bem adquirido na constância do casamento, sendo por ausência de registro ou pela confusão patrimonial com terceiros.

Tal confusão poderá se dar pela construção de imóvel pelo casal em lote dos pais de um deles, situação muito comum no processo de desenvolvimento patrimonial brasileiro.

Na terceira seção, analisou-se os institutos jurídicos da acessão artificial, usucapião e regularização fundiária, a fim de verificar sua viabilidade como mecanismo de resolução da problemática, bem como sua utilidade como facilitadores do procedimento de partilha dos direitos advindos de bens precários.

## **1 DO CASAMENTO E DOS REGIMES COMUNITÁRIOS DE BENS**

A família, hoje vista de forma multiforme e de plúrimas origens, prescinde do casamento, mas nele se acomoda, como forma de materializar e oficializar o sentimento semeado entre pessoas que comungam do mesmo propósito em vida, independentemente da orientação sexual.

Por sua vez, embora a relação seja formada por duas pessoas que se enlaçam, o relacionamento saudável não comporta dependência entre elas, de forma que a sobriedade da relação se dará com base na liberdade entre pessoas autônomas, vinculadas tão somente pela vontade. É do contrário que se deriva o sufocamento emocional dos cônjuges, levando à falência da relação (FARIAS; ROSA, 2021).

Com base nisso, Warat (2004, p.136) assevera que “o codependente é doente, culpabilizador e disfuncional, tem um vazio interior que as impede de amar”. É neste sentido que se firma o princípio nodal da Doutrina Constitucional Brasileira: o casamento cumpre seu papel social enquanto garante o respeito à dignidade da pessoa humana de seus envolvidos.

Assim sendo, a constituição de um núcleo familiar, a partir do casamento, estabelece comunhão plena de vida entre os cônjuges, com base nos princípios da dignidade da pessoa humana, da liberdade de união, da monogamia, da dissolubilidade e igualdade entre os cônjuges, que se reveste de caráter indivisível e indissociável dos aspectos emocionais e econômicos (SIMÕES, 2014)

Esse é o viés dado pela Constituição Federal de 1988 para a conceituação de família, deixando de tratá-la como a simples união de um homem e de uma mulher, para abarcar também as diversas formas de família.

Para tanto, o legislador fez figurar na Codificação Civil, quatro padrões de disposições patrimoniais e de configuração econômica do casal, assegurando-lhe o direito de escolha e de alteração nos limites da lei.

Neste sentido, a legislação pátria estabelece um regime de casamento como o supletivo, o qual será aplicado na falta de disposição diversa dos cônjuges, qual seja o regime de comunhão parcial de bens, que será posteriormente estudado.



## 1.1 DO REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS

Sob a influência do regime de comunhão universal de bens, os patrimônios dos cônjuges se fundem num só, passando o casal a figurar como condôminos do patrimônio que, antes, pertencia a apenas um deles, consoante entendimento de Rosa (2021).

De forma diversa, Calmon (2018) entende que os cônjuges que optam pela comunhão universal de bens não se submetem a condomínio dos bens que englobam o acervo patrimonial do casal, tão somente se estabelece um regime de mancomunhão. A diferenciação entre condomínio e a mancomunhão se ancora na indivisão de um, em face da indivisibilidade do outro. Nota-se que, enquanto a indivisão permanece enquanto durar o condomínio, não significando, portanto, ser a coisa impossível de divisão, a indivisibilidade se estabelece na impossibilidade absoluta de fragmentar a relação jurídica, uma vez que não é passível de discriminar por cotas ou frações a participação de cada cônjuge.

Tal diferenciação doutrinária se faz importante, uma vez que, sob a égide da comunhão de bens, ainda que um dos cônjuges não participe da negociação de certo imóvel e que seu nome não conste do registro do referido bem, sua mancomunhão será preservada.

Neste sentido, escreve Cahali (2011, p. 707) que a “agonia da mancomunhão patrimonial pode ser mais longa do que a da comunhão matrimonial. Seu termo final é a divisão.”. E tal divisão só será possível com o divórcio e a partilha dos bens devidamente individualizados. É importante destacar que o divórcio não põe fim ao regime de casamento, apenas mitiga seus efeitos, razão pela qual não tem o condão de encerrar a mancomunhão.

Por sua vez, o regime de comunhão universal de bens não é absoluto e, portanto, comporta exceções de bens que não se comunicam, consoante art. 1.668, inciso I, do Código Civil. Segundo a legislação civilista, não compõe o acervo patrimonial do casal os bens doados ou herdados com cláusula de incomunicabilidade ou os bens sub-rogados em lugar destes.

Destaca-se que a incomunicabilidade dos bens citados não se estende aos frutos quando se percebam ou vençam durante o casamento, compondo, portanto, o patrimônio comum do casal os alugueis, juros, frutas, crias de gados etc.

Ademais, não se comunicam os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva. Traduzindo, refere-se à relação jurídica criada pelo testador ao determinar que um bem deverá ser passado por uma pessoa (fiduciário) a outra (fideicomissário), após um prazo ou que alguma condição aconteça.

Por fim, não se comunicam as doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com cláusula de incomunicabilidade e os bens de uso pessoal, bem como os livros e instrumentos de profissão.

## 1.2 DO REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS

O regime supletivo impõe a criação de 3 (três) acervos patrimoniais, a saber: a) o do esposo. B) o da esposa; c) o do casal. Destaca-se que o acervo particular de cada cônjuge será composto pelos bens adquiridos em momento anterior ao casamento ou, ainda, aqueles adquiridos com recursos cuja legislação prevê a incomunicabilidade em virtude do casamento, tais quais provenientes de doação e herança.

Neste sentido, pertencerão à terceira massa patrimonial os bens que sobrevierem ao casal na constância do casamento, denominados aquestos, cuja previsão legal se encontra nos incisos do art. 1.660 do Código Civil (BRASIL, 2003).

É importante destacar que a presunção de comunicabilidade dos bens que sobrevierem durante o casamento ou união estável regidos pela comunhão parcial comporta exceções, uma vez que os bens adquiridos mediante sub-rogação de bem particular de um dos cônjuges não integram os aquestos (RIO GRANDE DO SUL, 2018a).

Neste sentido, havendo sub-rogação de bem particular para aquisição de outro na constância do casamento, caberá ao beneficiário o ônus de comprovar a origem do dinheiro, sob pena de comunicar o bem adquirido (RIO GRANDE DO SUL, 2018b).

Por certo, nem sempre os bens, especialmente os imóveis, são adquiridos de forma regular, seguindo a determinação de escrituração e registro no cartório competente, circunstância que dificulta a delimitação dos aquestos cabíveis aos cônjuges no ato de partilha dos bens, por virtude da dissolução do matrimônio. Por sua vez, tal problemática será estudada de forma aprofundada em tópico próprio, cabendo destacar, por ora, embora não haja o direito de propriedade, os bens irregulares possuem expressividade econômica que serão passíveis de partilha.

Tal entendimento se estende também aos imóveis cujo direito de moradia fora conferido aos cônjuges pelos entes governamentais como medida de concretização da política habitacional e regularização fundiária que, em caso de divórcio, deverão ser objetos de partilha, consoante Recurso Especial 1494302/DF, de Relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, julgado em 13/06/2017. (BRASIL, 2017).

Para que a norma comporte incidência no caso concreto, ocasionando a comunicabilidade do bem, não é preciso que o bem seja efetivamente incorporado ao patrimônio comum na vigência da união, mas que o fator gerador de sua aquisição tenha ocorrido nesse período, ou seja, que o casal tenha adquirido o direito à moradia, à posse ou à propriedade na constância da união (CALMON, 2018)

O Código Civil prevê, ainda, a comunicabilidade dos bens adquiridos por fato eventual, com ou sem o concurso de trabalho ou despesa anterior. Nesta hipótese se ancora os prêmios ganhos em loterias, sorteios, casa de jogos etc. de forma que serão comunicados ainda que apenas um dos cônjuges tenha participado da ação, desde que o fato gerador – o recebimento do benefício, tenha ocorrido durante a união.

Os bens adquiridos por doação, herança ou legado, em favor de ambos os cônjuges também se comunicarão. Desta forma, para que haja comunicação, é imprescindível que no documento de transmissão, o doador ou testador expressamente declare que está beneficiando ambos os integrantes do relacionamento afetivo. Inversamente, se dispensa a obrigatoriedade de expressa manifestação de vontade na hipótese de depósito na conta conjunta do casal, entendendo-se, portanto, pertencer a ambos.

### 1.3 SEPARAÇÃO CONVENCIONAL DE BENS

O regime de separação convencional de bens visa priorizar o patrimônio particular de cada cônjuge, bem como a administração dos bens adquiridos antes ou depois da união.

Neste cenário, não há a formação de uma terceira massa patrimonial que represente os bens adquiridos durante a constância da união.

Assim o é porque não há comunicação patrimonial entre os cônjuges, exceto se previamente previsto nos instrumentos translativos de propriedade, ocasião em que o bem serão adquiridos em condomínio voluntário por exercício das individualidades dos envolvidos e não por imposição do regime.

Não há imbrólios maiores quanto às dissoluções em que envolvem o regime de separação convencional de bens, uma vez que a administração dos bens é exercida de forma pormenorizada e individualizada entre os cônjuges.

Mesmo com a separação patrimonial, ambos os cônjuges são obrigados a contribuir para as despesas do casal na proporção dos rendimentos de seu trabalho e de seus bens, salvo estipulação em contrário no pacto antenupcial.

Foge do racional padrão do regime de separação de bens a circunstância em que são erigidas benfeitorias na propriedade exclusiva de uns dos cônjuges. Para essas circunstâncias, a meação recairá sobre o valor da benfeitoria realizada, todavia é imprescindível a comprovação de participação financeira (RIO GRANDE DO SUL, 2019).

As controvérsias jurídicas quanto à dissolução e partilha da expressão econômica dos bens irregulares serão discutidas no tópico específico.

## 2 DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE CONJUGAL

O casamento no Código Civil de 1916 e em todas as Cartas Constitucionais brasileira a partir daí promulgadas ou outorgadas, destacaram o caráter indissolúvel do casamento.

Vale consignar, ainda, que a Constituição Federal de 1934 previa a possibilidade de interposição de recurso *ex officio* em face da decisão de desquite ou anulação do casamento, para o qual seria conferido efeito suspensivo.

Até 1977 todos que contraíssem matrimônio amargariam a perpetuidade de sua decisão, uma vez que não era possível desfazer o vínculo conjugal voluntariamente, ainda que de forma consensual.

A situação mudou com a promulgação da Emenda Constitucional n. 9 de 1977, que possibilitou o divórcio após período de separação entre os cônjuges. A Lei 6515 do mesmo ano estabeleceu diretrizes e os efeitos da referida dissolução.

Apenas em julho de 2010 foi promulgada a Emenda Constitucional n. 66, que suprimiu o requisito da prévia separação judicial ou extrajudicial para fins de divórcio, em respeito à autonomia privada dos cônjuges que almejam encerrar o vínculo anteriormente estabelecido.

A nova visão constitucional de valorização da autonomia privada em face do paternalismo estatal conferiu aos cônjuges autonomia na direção de sua vida conjugal, tendo como base o princípio da facilitação da dissolução de casamento.

Neste sentido caminha o entendimento de Rosa e Colombo (2012, p. 73) “cessada a razão do entrelaçamento de vida entre dois indivíduos, não há como o Estado insistir em algo que não mais existe”.

Desta forma, é possível que os cônjuges se separem de fato, todavia sua extinção se dará somente pelo exercício do direito potestativo ao divórcio.

### 2.1. DA SEPARAÇÃO DE FATO

Por força da promulgação da Emenda Constitucional n. 66/2010, a separação deixou de ser tratada como o lapso temporal necessário para que o Estado-Juiz concedesse o divórcio ao casal, permitindo que o vínculo formal fosse dissolvido.

Antes dela, era necessário que os cônjuges aguardassem o prazo de um ano após a separação judicial para pleitear o divórcio. Tratando-se de separação extrajudicial, o prazo se estendia para dois anos.

Agora, nos termos da legislação vigente, a separação se dá quando há o rompimento fático da sociedade conjugal que, a partir de então, sofrerá os impactos inerentes ao instituto, sendo a qualquer momento revertido no divórcio, em atenção ao princípio da facilitação da dissolução do casamento.

Defende-se, todavia, que esse princípio deverá se estender também ao período pós-dissolução, em que as partes litigam pelos bens que adquiriram juntos, mas que agora representam o prolongamento de um vínculo desconfortável e, muitas vezes, tormentoso.

Uma vez que há a separação, o vínculo conjugal não se encerra, todavia há diminuição ou extinção dos efeitos do regime de bens que outrora influía diretamente na vida dos cônjuges.

#### 2.1.1. Da mitigação dos efeitos dos Regimes de Bens

Há dissenso acerca da extensão dos efeitos da separação de fato e da forma como age sobre o regime de bens, se extinguindo-o ou mitigando seus efeitos. Segundo Rosa (2021) com a separação de fato haverá o término do regime de bens, existindo o cálculo do ativo e passivo e, em consequência, a divisão em igual parte do patrimônio.

A partir de então cessará a responsabilidade de cada um dos cônjuges para com os credores do outro. (BRASIL, 2014).

Neste mesmo sentido caminha o enunciado n. 2, do IBDFAM, segundo o qual “a separação de fato põe fim ao regime de bens e importa extinção dos deveres entre cônjuges e entre companheiros.”.

Em sentido contrário é a explanação de Rafael Calmon (2018, p.110), para quem a separação de fato “não tem o condão de dissolver o regime de bens, contudo, já que esta operação surge como um corolário, um verdadeiro efeito anexo da sentença que decreta o divórcio ou a separação judicial”.

Tal entendimento se coaduna com os julgados do Superior Tribunal de Justiça, consoante se verifica:

O Superior Tribunal de Justiça já consolidou seu entendimento no sentido de que a proteção ao bem de família pode ser estendida ao imóvel no qual reside o devedor solteiro e solitário. Esse entendimento, porém, não se estende à hipótese de mera separação de fato entre cônjuge, com a migração de cada um deles para um dos imóveis pertencentes ao casal, por três motivos: (i) primeiro, porque a sociedade conjugal, do ponto de vista jurídico, só se dissolve pela superação judicial; (ii) segundo, porque antes de realizada a partilha não é possível atribuir a cada cônjuge a propriedade integral do imóvel que reside; eles são coproprietários de todos os bens do casal, em frações-ideais; (iii) terceiro, porque admitir que se estenda a proteção a dois bens de família em decorrência da mera separação de fato dos cônjuges-devedores facilitaria a fraude aos objetivos da lei. (BRASIL, 2008).

No caso em tela, não se pode aplicar o benefício da impenhorabilidade do bem de família a dois imóveis, ainda que os devedores estivessem separados de fato, demonstrando, portanto, que a separação não tem o condão de extinguir o regime de casamento, tão somente de mitigar seus efeitos, tornando-se incomunicáveis os novos bens adquiridos e as dívidas contraídas pós-separação.

## 2.2 DO DIREITO POTESTATIVO AO DIVÓRCIO

A Emenda Constitucional n. 66/2010 propiciou, para além da mera facilitação do divórcio, a instituição de um direito potestativo extintivo em favor do cônjuge que pretende se desvincular do matrimônio firmado.

Vale ressaltar que, pela força conferida, a concessão do divórcio independe de justificção ou da anuência do cônjuge, bastando que a parte manifeste o interesse em juízo, podendo ser deferido, inclusive, em sede liminar de tutela provisória de natureza satisfativa.

Cumprе consignar que a tutela provisória tem fundamento na evidência, prescindindo de comprovação da probabilidade do direito, perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

O divórcio não anuído depende de decisão judicial, todavia seus efeitos retroagem à data do pedido, uma vez se tratar de direito potestativo. Esse é o entendimento de diversos Tribunais de Justiça brasileiros que já manifestaram sua posição sobre o tema.

Ocorre que, ajuizada ação de divórcio a fim de exercer o direito potestativo de se desvincular da sociedade conjugal, ainda que o cônjuge faleça durante a tramitação processual, o juiz poderá decretar o divórcio que retroagirá à data do pedido.

A influência prática da questão se verifica na exclusão do cônjuge sobrevivente da herança deixada pelo *de cuius*, uma vez que o pedido de divórcio já tramitava nas varas de família, consoante entendido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, na ocasião do julgamento da Apelação Cível n. 1.0000.17.071266-5/001, de relatoria do Desembargador Oliveira Firmo (MINAS GERAIS, 2018).

Entendimento diverso abriria brecha à fraude do inventário, possibilitando que o cônjuge sobrevivente intervenha na referida ação requerendo para si direito hereditários que não possui por força do divórcio que já se consolidou.

Em regra, com o divórcio, decidem-se também acerca da partilha dos bens adquiridos durante a constância da união.

O arrolamento e partilha dos bens não constitui fundamento para demora na concessão do divórcio, devendo ser julgado parcialmente o mérito com essa finalidade. Prova disso, a previsão do Enunciado 18 do Instituto Brasileiro de Direito de Família – IBDFAM: “Nas ações de divórcio e de dissolução da união estável, a regra deve ser o julgamento parcial do mérito (artigo 356 do CPC), para que seja decretado o fim da conjugalidade, seguindo a demanda com a discussão de outros temas”.

Por outro lado, o divórcio pode ser concedido sem que haja prévia partilha de bens, consoante expressa previsão legal e verbete sumular n. 197 do Superior Tribunal de Justiça.

Ocorre que, sendo essa a opção, os divorciados enfrentarão causa suspensiva caso contraiam novas núpcias, não podendo escolher o regime de bens da nova união até que seja sanado o vício, impondo-lhes o regime de separação obrigatória de bens.

Ainda que o divórcio seja deferido em via judicial, é possível que a partilha ocorra extrajudicialmente havendo concordância dos divorciados. Tal possibilidade se estende, inclusive, nas ocasiões em que os divorciados tenham filhos menores, desde que as questões a eles atinentes tenham sido resolvidas judicialmente.



Caso os divorciandos optem pela realização do procedimento pela via extrajudicial, será necessário que estejam assistidos por advogado ou defensor público, nos termos do art. 733, §2º, do CPC.

### 3 DOS IMÓVEIS IRREGULARES

A propriedade de bens móveis se presume pela posse exercida. Todavia, a propriedade de bens imóveis depende de registro no cartório onde está arquivada a matrícula do respectivo imóvel, consoante diretrizes da Lei de Registros Públicos.

Assim o é por determinação do art. 1.245, do Código Civil (BRASIL, 2002). A Lei prevê uma série de requisitos para que se possa transferir, ceder ou doar bem imóvel, a fim de garantir a lisura e transparência do aparato registral.

Via de regra, são irregulares os imóveis que não possuem matrícula no Registro de Imóveis, dependendo do procedimento de regularização fundiária para que adquiram registro próprio e assumam a qualidade de bem regular.

A irregularidade pode ter origem, também, pelo imóvel estar localizado em área de preservação ambiental ou faixa não edificável em cursos d'água urbanos. Tais vícios não são sanáveis, nem sequer pelo procedimento da regularização fundiária.

Imóveis inferiores à fração mínima estabelecida para cada município também são, *a priori*, marcados por vícios insanável, todavia há divergência jurisprudencial, consoante se verá a frente.

A impossibilidade de partilha desses imóveis em ação de divórcio faz prolongar uma relação que não há mais razão de existir.

Dessa forma, há de se atentar para as mais diversas expressões econômicas dos bens adquiridos na constância do casamento, consoante sinaliza Calmon (2002, p.90-91).

Desse modo, parcelas pagas nos mais variados financiamentos, dinheiro depositado em contas bancárias, assim como a expressão econômica decorrente de incontáveis outros direitos, podem perfeitamente integrar o monte partilhável, se constituídos em situação fática que atraia a incidência das normas que impõem a comunicabilidade. [...] É que, por vezes, apenas um direito real será objeto de partilha, como a laje. Por outras, um direito especial, como a posse, é que será partilhado. Já em variadas ocasiões, o equivalente pecuniário de direitos é que comportará divisão[...] Por sua vez, se houver a comunicação dos direitos possessórios, como acontece frequentemente com imóveis desprovidos de registro ou localizados em área irregulares, os reflexos pecuniários e as características inerentes à posse é que importarão aos envolvidos.

Desta forma, não se trata tão somente de imóveis que carecem de registro imobiliário junto ao tabelionato responsável, mas se bens e direitos que não são passíveis de divisão ou utilização, por pender condição suspensiva para tanto.

### 3.1 DA ACESSÃO EM IMÓVEL DE TERCEIROS

A vida acontece como que numa peça teatral onde a alegria dá espaço à tristeza, trazendo à tona o conflito. É aí que nasce o direito e se faz necessária sua diligente e sensível aplicação.

Primeiro, dois indivíduos se juntam para formar um pacto civil e constituir família, esse é o casamento.

Segundo, trocadas as alianças, eles passam a necessitar de um local reservado para viverem, todavia pela tenra idade não tiveram, ainda, a oportunidade de adquirir um imóvel para chamar de seu.

Terceiro, os sogros bem-intencionados cedem parte de seu terreno para que os cônjuges construam a casa onde passarão os anos mais felizes de suas vidas.

Quarto, passado o tempo, os conflitos se avolumam e já não é mais possível sustentar o peso da convivência. É o fim da relação.

Neste cenário hipotético surge o instituto civil da acessão artificial, onde um terceiro de boa-fé constrói sobre um terreno alheio sua propriedade.

Presume-se feita pelo proprietário do terreno todas as construções sobre ele erigidas, até que se prove o contrário, consoante art. 1.253, do Código Civil (BRASIL, 2002).

Ocorre que na hipótese narrada, os cônjuges procederam de boa-fé e para essas ocasiões a Legislação Civil prevê o direito à indenização, vide parte final do art. 1.255 (BRASIL, 2002).

Num primeiro momento, o referido direito dependeria de ampla produção de prova no juízo cível residual, diante do ajuizamento de ação indenizatória pela acessão construída.

Por outro lado, colaciona-se abaixo o paradigmático julgado do Recurso Especial n. 1327652/RS, de Relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão:

RECURSO ESPECIAL. UNIÃO ESTÁVEL. DISSOLUÇÃO. PARTILHA DE BEM CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO DE TERCEIRO, PAIS DO EX-COMPANHEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DOS TERCEIROS. NÃO OCORRÊNCIA. CONSTRUÇÃO DE ACESSÃO (CASA) QUE SE REVERTE EM PROL DO PROPRIETÁRIO. DIREITO À INDENIZAÇÃO. PARTILHA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. POSSIBILIDADE. EXPRESSÃO ECONÔMICA QUE DEVE SER OBJETO DE DIVISÃO. 1. O Código Civil estabelece que "aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização" (CC, art. 1.255), evitando-se, desta feita, o enriquecimento indevido do proprietário e, por outro lado, não permitindo que aquele que construiu ou plantou em terreno alheio tire proveito às custas deste. 2. Na espécie, o casal construiu sua residência no terreno de propriedade de terceiros, pais do ex-companheiro, e, agora, com a dissolução da sociedade conjugal, a ex-companheira pleiteia a partilha do bem edificado. 3. A jurisprudência do STJ vem reconhecendo que, em havendo alguma forma de expressão econômica, de bem ou de direito, do patrimônio comum do casal, deve ser realizada a sua meação, permitindo que ambos usufruam da referida renda, sem que ocorra o enriquecimento sem causa e o sacrifício patrimonial de apenas um deles. 4. É possível a partilha dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, que nada mais é do que patrimônio construído com a participação de ambos, cabendo ao magistrado, na situação em concreto, avaliar a melhor forma da efetivação desta divisão. 5. Em regra, não poderá haver a partilha do imóvel propriamente dito, não se constando direito real sobre o bem, pois a construção incorpora-se ao terreno, passando a pertencer ao proprietário do imóvel (CC, art. 1.255), cabendo aos ex-companheiros, em ação própria, a pretensão indenizatória correspondente, evitando-se o enriquecimento sem causa do titular do domínio. 6. No entanto, caso os terceiros, proprietários, venham a integrar a lide, torna-se plenamente possível, no âmbito da tutela de partilha, o deferimento do correspondente pleito indenizatório. No ponto, apesar de terem integrado o feito, não houve pedido indenizatório expresso da autora em face dos proprietários quanto à acessão construída, o que inviabiliza o seu arbitramento no âmbito da presente demanda. 7. Na hipótese, diante da comprovação de que a recorrida ajudou na construção da casa de alvenaria, o Tribunal de origem estabeleceu a possibilidade de meação "com o pagamento dos respectivos percentuais em dinheiro e por quem tem a obrigação de partilhar o bem", concluindo não haver dúvida de "que o imóvel deve ser partilhado entre os ex-companheiros, na proporção de 50% para cada um". 8. Assim, as instâncias ordinárias estabeleceram forma de compensação patrimonial em face do ex-companheiro, em razão dos direitos decorrentes da edificação da casa de alvenaria, sendo que o valor percentual atribuído deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença e pago pelo varão, não havendo falar em partilhamento do imóvel, já que se trata de bem de propriedade de outrem. 9. Recurso especial parcialmente provido. (BRASIL, 2017b)

Em que pese se tratar de ação de reconhecimento e dissolução de união estável, os institutos aplicados são extensíveis à ação de divórcio, pois de natureza semelhante.

Verifica-se, portanto, a possibilidade de incluir no polo passivo da ação de divórcio os proprietários do imóvel: os sogros.

Essa medida visa agilizar a prestação jurisdicional ao centralizar no juízo da vara de família a resolução de todas as questões patrimoniais atinentes ao casal litigante.

Nesse sentido, Rafael Calmon (2002, p. 75) entende que ao juízo da Vara de Família compete “examinar a relação interna com o propósito específico de atribuir às partes a titularidade conjunta dos direitos e ações referentes à acessão lançada sobre terreno de terceiro”, ou seja, fixar a quota parte de cada cônjuge sobre a acessão construída.

Apesar disso, caso os proprietários venham a integrar a lide, torna-se plenamente possível o deferimento do correspondente pleito indenizatório [...] desde que não repercuta negativamente sobre a análise de pontos mais sensíveis às famílias – como aqueles relacionados aos incapazes ou aos sujeitos vulneráveis –, nem comprometa o regular andamento do feito, a citação do proprietário do imóvel para a ação de família parece ser medida das mais salutares, poupando tempo e dinheiro dos envolvidos. (CALMON, 2018, p.77)

Desta forma, a sentença que reconhece o direito à indenização não interfere diretamente na propriedade do imóvel onde foi construído o imóvel dos cônjuges divorciantes, apenas determina que o cônjuge que permaneceu na posse do imóvel indenize o prejudicado, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença.

É imprescindível que o cônjuge que almeja ser indenizado, comprove que a construção foi realizada às suas expensas e com propósito de constituir patrimônio próprio, em seu favor, sob pena de não ser indenizada pelo que gastou.

Formado o litisconsórcio passivo entre cônjuge possuidor e os proprietários do terreno, há de se individualizar as responsabilidades: aos proprietários recai, tão somente, o ônus de elucidar os fatos quanto à alegação de acessão e ao pedido de indenização. A condenação não é contra eles imposta.

Cabe ao cônjuge possuidor o dever de indenizar o cônjuge prejudicado pela metade do valor atualizado do imóvel.

A sentença visa reconhecer o direito à meação e quantificar a indenização devida. É em razão disso que não se requer o ajuizamento de ação autônoma, pois a indenização não é dirigida aos proprietários.

### 3.2 DOS IMÓVEIS IRREGULARES INFERIORES AO MÓDULO FISCAL

O instrumento da usucapião não pode ser utilizado isoladamente para fins de regularização fundiária, em desatenção aos requisitos previstos na legislação específica.

Diante disso, a usucapião não é instrumento hábil à regularização de propriedades irregulares, seja de natureza rural ou urbana.

O seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça é esclarecedor quanto a questão posta.

CIVIL - RECURSO ESPECIAL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO - LEI MUNICIPAL - VEDAÇÃO - ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 550 e 552 DO CC/16 - INOCORRÊNCIA. 1 - In casu, como bem ressaltado no acórdão impugnado, o imóvel que se pretende usucapir não atende às normas municipais que estabelecem o módulo mínimo local, para parcelamento do solo urbano. (fls. 168/169), não constituindo o referido imóvel, portanto, objeto legalizável, nos termos da lei municipal. Conforme evidenciado pela Prefeitura Municipal de Socorro, no Ofício de fls. 135, o módulo mínimo para o parcelamento do solo urbano daquele município é de 250m<sup>2</sup>, e o imóvel em questão possui apenas 126m<sup>2</sup>. Ora, caso se admitisse o usucapião de tal área, estar-se-ia viabilizando, de forma direta, o registro de área inferior àquela permitida pela lei daquele município. Há, portanto, vício na própria relação jurídica que se pretende modificar com a aquisição definitiva do imóvel. 2 - Destarte, incensurável o v. acórdão recorrido (fls. 169) quando afirmou que "o entendimento do pedido implicaria em ofensa a norma municipal relativa ao parcelamento do solo urbano, pela via reflexa do usucapião. Seria, com isso, legalizado o que a Lei não permite. Anotou, a propósito, o DD. Promotor de Justiça que, na Comarca de Socorro, isso vem ocorrendo" como meio de buscar a legitimação de parcelamento de imóveis realizados irregularmente e clandestinamente. " 3 - Recurso não conhecido. (BRASIL, 2004)

O interesse público pautado na organização das cidades tem prioridade sobre o interesse individual, especialmente quando há expressa previsão legal que contrarie o pleito *usucapionem*.

O instituto da usucapião não pode ser utilizado em substituição à regularização fundiária, sob pena de desconsiderar toda a sistemática trazida pela Lei 13.465/2017.

Constitui objetivo da Regularização Fundiária Urbana criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano, consoante Art. 10, II, da Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017c).

A adoção de entendimento contrário implicaria a subversão dos critérios técnicos e pressupostos ideológicos que cumprem ser fixados pelos poderes constitucionalmente incumbidos para tanto.

Para além disso, a declaração de usucapião de área irregular afronta diretamente os ditames da Constituição Federal/1988, consoante se verifica no §2º do art. 182.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (BRASIL, 1988).

Apesar disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vai de encontro ao entendimento acima exarado, de forma que foi lançado o Tema Repetitivo 985, com base no seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL USUCAPIENDO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.238 DO CC: POSSE, ANIMUS DOMINI, PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS. RECONHECIMENTO DO DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO SUJEITO A CONDIÇÕES POSTAS POR LEGISLAÇÃO DIFERENTE DAQUELA QUE DISCIPLINA ESPECIFICAMENTE A MATÉRIA. 1. Tese para efeito do art. 1.036 do CPC/2015: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. 2. No caso concreto, recurso especial não provido, a fim de afirmar a inexistência de impedimento para que o imóvel urbano, com área inferior ao módulo mínimo municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária. (BRASIL, 2021.)

Com base no entendimento assumido pelo Tribunal da Cidadania, é plenamente possível que o instrumento da usucapião seja utilizado para fins de regularização de imóveis irregulares que contenham área inferior ao permitido pela legislação infraconstitucional.

Diante desse cenário, é possível que os ex-cônjuges litiguem em litisconsórcio ativo, visando o reconhecimento da usucapião de bem que possuíram juntos durante o período necessário para constituição da prescrição aquisitiva da propriedade.

### 3.3 DESMEMBRAMENTO DE ÁREA

Outra problemática acerca do tema posto em tela se refere à circunstância em que as partes se divorciam e se veem na necessidade de partilhar o único bem do casal.

Nos casos em que os divorciantes adquiriram apenas um imóvel na constância do casamento, impor sobre eles a obrigatoriedade de venda da propriedade para posterior partilha do valor recebido gera a própria desvalorização do bem que anteriormente se tinha.

Por outro lado, a manutenção dos ex-cônjuges em condomínio voluntário perpetua uma relação onde, na maioria das vezes, não há mais sentimentos positivos e os negativos são intensificados pelo medo iminente de perder sua única propriedade.

É possível que haja a cisão desse imóvel em duas ou mais parcelas, possibilitando que seja registrado em nome de cada ex-cônjuge sua respectiva quota.

Há circunstâncias em que, inicialmente, não se trata de um bem irregular, todavia caso seja feito o desmembramento da área a fim de contemplar ambos os ex-cônjuges, os novos imóveis seriam irregulares por não atender ao tamanho mínimo exigido pela municipalidade, impossibilitando o procedimento.

Há de se verificar, todavia, a natureza do imóvel, se é urbano ou rural. Pois cada qual deverá respeitar os requisitos estabelecidos para sua natureza, em legislação própria.

No município de Goiânia, os imóveis urbanos devem possuir área superior a 270m<sup>2</sup>, consoante dispõe a Lei de Parcelamento de Solo. Por outro lado, imóveis rurais resvalam-se no princípio agrarista de combate aos minifúndios, razão pela qual não poderão ser inferiores ao módulo fiscal de cada região.

Para o município de Goiânia, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA fixou o módulo rural em 7 hectares, todavia o valor do módulo rural no Brasil varia de 5 a 110 ha.

Questiona-se, portanto, a possibilidade de desmembrar imóvel localizado em zona rural que tenha condições de gerar dois imóveis cujas áreas individualmente considerar são inferiores ao módulo rural.



Para elucidar a problemática, traz-se o julgado paradigma abaixo colacionado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVISÃO. IMÓVEL URBANO. ARTIGOS 4º E 65 DA LEI N. 4.504/64 (ESTATUTO DA TERRA). 1. A proibição legal de divisão de um módulo rural (artigo 65 do Estatuto da Terra) visa o melhor aproveitamento da terra, a sua utilidade para a prática da atividade rural, entendendo-se como imóvel rural a área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, nos termos do artigo 4º da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra). 2. Não há como se considerar rural um imóvel localizado em área de expansão urbana, contendo asfalto, água tratada e energia elétrica, e que não se destina às atividades agrícolas, pecuárias ou agroindustriais. 3. APELO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA CASSADA. (GOIÁS, 2018)

A referida ação de divisão tem por finalidade dar cabo à situação originada no término da relação dos litigantes, uma vez que permaneceram em condomínio voluntário no imóvel.

Visando encerrar a questão, o autor ajuizou ação requerendo a divisão da área na proporção da quota parte de cada proprietário, todavia teve seu pleito indeferido em primeiro grau por não atender à fração mínima exigida pelo Estatuto da Terra para bens de natureza rural.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça Goiano reconheceu se tratar de imóvel urbano, ainda que localizado em zona rural, pela natureza da atividade exercida em seu interior, razão pela qual seria possível realizar seu desmembramento.

A questão que interessa ao presente trabalho é que a possibilitação da presente discussão nos autos da ação de divórcio pouparia tempo e desgaste aos envolvidos, razão pela qual é preferível evitar a permanência dos ex-cônjuges em condomínio voluntário ou copropriedade.

## CONCLUSÃO

Pelas razões teóricas e referenciais expostos, conclui-se que o processo civil atinente às relações familiares tem se aperfeiçoado por meio da jurisprudência, com pouco avanço legislativo.

Os institutos da usucapião, regularização fundiária e acessão artificial são aplicáveis aos conflitos familiares, cada qual em suas particularidades e balisas previstas em legislação própria.

Quanto à regularização fundiária, a jurisprudência tem se mostrado favorável à aplicação do instituto visando a garantia da função social da propriedade em detrimento dos critérios urbanísticos estabelecidos.

Por um lado, garante a satisfação da tutela jurisdicional ao dispor aos divorciantes a sua fração no imóvel devidamente individualizada, todavia desvirtua critérios técnicos e urbanísticos previstos na legislação.

O desmembramento ou a usucapião parcial do imóvel são utilizados, costumeiramente, como forma de burlar os critérios previsto para o procedimento da regularização fundiária, todavia há de se atentar aos princípios constitucionais da função social da posse e da propriedade.

Conclui-se, assim, ser plenamente possível que o instrumento da usucapião seja utilizado para fins de regularização de imóveis irregulares que contenham área inferior ao permitido pela legislação infraconstitucional.

Assim o é porque a usucapião como ferramenta garantidora de princípios e constitucionais, não pode ser emperrada por requisitos de hierarquia inferior à Constituição.

Desta forma, é possível que, quando o divórcio ocorrer concomitante à prescrição aquisitiva da propriedade, o registro do imóvel usucapiendo seja feito de forma fracionada, garantindo aos cônjuges sua fração ideal.

Neste mesmo sentido, nos casos em que os divorciantes adquiriram apenas um imóvel na constância do casamento, impor sobre eles a obrigatoriedade de venda da propriedade para posterior partilha do valor recebido gera a própria desvalorização do bem que anteriormente se tinha.

Por outro lado, a manutenção dos ex-cônjuges em condomínio voluntário perpetua uma relação onde, na maioria das vezes, não há mais sentimentos positivos e os negativos são intensificados pelo medo iminente de perder sua única propriedade.

É possível que haja a cisão desse imóvel em duas ou mais parcelas, possibilitando que seja registrado em nome de cada ex-cônjuge sua respectiva quota.

Esse desmembramento enfrentará os mesmos requisitos previstos na legislação urbanística quanto ao módulo fiscal mínimo para registro das propriedades, todavia deve-se ponderar, caso a caso, se a função social será atendida ainda que as ramificações sejam menores que o legalmente exigido.

Para esse caso a jurisprudência também vem mitigando a exigência legal de requisitos mínimos quanto à área do imóvel, em atenção ao princípio constitucional da função social da propriedade e do direito à moradia.

À acessão artificial, por outro lado, quando construída de boa-fé em imóvel de terceiro, tem alcançado inovações jurisprudenciais que garantem a justa partilha da construção.

É alternativa viável a inclusão dos proprietários registrais na ação de divórcio e partilha para que se especifiquem os limites dos cônjuges sobre a propriedade, ainda que a extensão da indenização seja auferida em ação autônoma.

Desta forma, o procedimento encurta e garante celeridade à prestação jurisdicional ao centralizar no juízo da vara de família a resolução de todas as questões patrimoniais atinentes ao casal litigante.

Conclui-se que a jurisprudência não é uniforme, mas caminha no sentido de desburocratizar o processo civil atinente às partilhas no divórcio, possibilitando a utilização dos institutos estudados para garantir celeridade à prestação jurisdicional sem desvirtuar critérios processuais e materiais.

**THE SHARING OF PROPERTY IN DIVORCE**  
FROM OWNERSHIP TO THE ECONOMIC EXPRESSION OF IRREGULAR  
PROPERTY

Matheus Gonçalves de Araújo Souza<sup>1</sup>

**ABSTRACT**

This scientific article addressed the institutes of adverse possession, land tenure regularization and accession. As for the guarantee of the social function of the established property, jurisprudentially, there is a demonstration of the protection fund to the application of the institute of guarantee of the social function of the regularized property. The inclusion of a third-party property in a proposal for a constructed property, being a viable alternative to that of the registered owners in the offer of concession of offer. That uniformity, while moving towards reducing bureaucracy, does not allow the civil procedure to be allowed to use the proposed institutes in order to allow the creation of an institute for the provision of services.

**Keywords:** Divorce. Share. Irregular real estate. Land regularization. Accession

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, **Recurso Especial n. 678.790/PR**. Recurso especial. Civil. Família. Anulação de atos jurídicos. Bens adquiridos após a separação de fato por um dos cônjuges. Simulação lesiva à partilha. Incidência da súmula 83/stj. Fundamento inatacado. Óbice da súmula 283/stf. Recurso não conhecido. Relator: Raul Araujo, 10 de junho de 2014. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%27678790%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%27678790%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%27678790%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%27678790%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja), Acesso em 02 fev 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 11667842/SC**. Recurso especial representativo de controvérsia. Usucapião extraordinária. Imóvel usucapiendo com área inferior ao módulo urbano disposto na legislação municipal. Requisitos previstos no art. 1.238 do cc: posse, animus domini, prazo de 15 (quinze) anos. Reconhecimento do direito à aquisição da propriedade não sujeito a condições postas por legislação diferente daquela que disciplina especificamente a matéria. Relator: Luis Felipe Salomão, 05 de abril de 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%27678790%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%27678790%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%27678790%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%27678790%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja), Acesso em 02 fev 2022.

BRASIL. **Lei 13.465**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, [2017c]. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm), Acesso em 02 fev 2022.

BRASIL. **Constituição Federal (1988)**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, **Recurso Especial n. 1327652/RS**. Recurso especial. União estável. Dissolução. Partilha de bem construído sobre terreno de terceiro, pais do ex-companheiro. Ilegitimidade passiva ad causam dos terceiros. Não ocorrência. Construção de acessão (casa) que se reverte em prol do proprietário. Direito à indenização. Partilha dos direitos sobre o imóvel. Possibilidade. Expressão econômica que deve ser objeto de divisão. Relator: Luís Felipe Salomão, 22 de novembro de 2017b. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>, Acesso em 02 fev 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, **Recurso Especial n. 1494302/DF**. Recurso especial. Ação de reconhecimento e dissolução de união estável. Partilha de direitos sobre concessão de uso de bem público. Possibilidade. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 13 de junho de 2017a. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>, Acesso em 02 fev 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 402792/SP**. CIVIL - Recurso especial - usucapião extraordinário - área inferior ao módulo urbano - lei municipal - vedação - alegação de violação aos arts. 550 e 552 DO CC/16 - INOCORRÊNCIA. Relator: Jorge Scartezzini, 06 de dezembro de 2004. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>, Acesso em 02 fev 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 518.711/RO**. DIREITO Civil. Bem de família. Caracterização. Hipótese de dívida dos cônjuges que, após a propositura da ação visando ao seu recebimento, promovem sua separação de fato, partindo, cada um deles, para residir em um dos imóveis integrantes do patrimônio do casal. Pretensão ao reconhecimento da qualidade de bem de família às duas residências. Impossibilidade. Relator: Ari Pargendler, 05 de setembro de 2008. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>, Acesso em 02 fev 2022.

CAHALI, Yussef Said. **Separações conjugais e divórcio**. 12. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

CALMON, Rafael. **Partilha de Bens**: Na separação, no divórcio e na dissolução da união estável. Aspectos Materiais e Processuais. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. Salvador: Juspodivm, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Família. Salvador: Juspodivm, 2020.

FERREIRA, J. S. W. **Cidades para poucos ou para todos?** Impasses da democratização das cidades no Brasil e os riscos de um "urbanismo às avessas". In: RIZEK, C. S.; OLIVEIRA, F.; BRAGA, R. Hegemonia às avessas. São Paulo: Boitempo, 2010.

GOIÁS. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. **Apelação n. 02477001820148090051**. Apelação cível. Ação de divisão. Imóvel urbano. Artigos 4º e 65 da lei n. 4.504/64 (Estatuto da terra). Relator: Gerson Santana Cintra, 12 de setembro de 2018. Disponível em: <https://www.tjgo.jus.br/index.php/processos/atos-judiciais-jurisprudencia>, acesso em 02 fev 2022.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais, **Apelação 10000170712665001**. Apelação cível - família - divórcio - processual civil - morte do cônjuge - sucessão: espólio: legitimidade. Relator Oliveira Firmo, 27 de maio de 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/915123092>, Acesso em 02 fev 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, **Apelação Cível n. 70076149434**. Apelação cível. Família. União estável. Partilha de bens. Regime da comunhão parcial de bens. 1. Aquisição de imóvel pela demandada na constância da união estável. Sub-rogação reconhecida quanto a parte do pagamento da entrada. Relator: Luiz Felipe Brasil Santos, 24 de maio de 2018a. Disponível em:

<https://www.tjrs.jus.br/novo/jurisprudencia-e-legislacao/jurisprudencia/>, Acesso em 02 fev 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, **Apelação Cível n. 70077344323**. Apelação cível. Ação de reconhecimento e dissolução de união estável. Partilha de bens. Regime da comunhão parcial. Presunção de esforço comum. Bem imóvel adquirido no curso do relacionamento estável de forma financiada. Sub-rogação. Ônus da prova. Partilha de dívidas. Danos morais. Relatora: Sandra Brisolara Medeiros, 30 de maio de 2018b. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/jurisprudencia-e-legislacao/jurisprudencia/>, Acesso em 02 fev 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, **Apelação Cível n. 7008087524**. Apelação. Ação de divórcio. Casamento estabelecido sob regime de separação de bens. Partilha de bens. Benfeitorias realizadas em imóvel pertencente a um dos cônjuges, na constância do casamento. Ausência de comprovação de participação financeira. Relator: Jorge Luís Dall’Agnol, 15 de maio de 2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/jurisprudencia-e-legislacao/jurisprudencia/>, Acesso em 02 fev 2022.

ROLF, Madaleno. **Curso de direito de família**. 4. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 749.

ROSA, Conrado Paulino. **Direito de Família Contemporâneo**. Salvador: Juspodivm, 2021.

ROSA, Conrado Paulo da; COLOMBO, Cristiano. **A Emenda n. 66/2010 e a autonomia da lei de introdução às normas de direito brasileiro em matéria de reconhecimento de divórcio realizado no estrangeiro**. Revista Síntese de Direito de Família, v. 14, p. 73, 2012.

SIMÕES, Thiago Felipe Vargas Simões. **Os Frutos Civis do Regime da Comunhão Parcial de Bens**. In: PEREIRA, Rodrigo da Cunha; DIAS, Maria Berenice. Família: pluralidade e felicidade. Belo Horizonte: IBDFAM, 2014.

WARAT, Luiz Alberto. **Territórios desconhecidos: a procura surrealista pelos lugares do abandono do sentido e da reconstrução da subjetividade**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2004, p. 136.