

ESCOLA DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

RODRIGO DA SILVA SCHNEIDER

**REGISTRO DE IMÓVEIS E UNIÃO ESTÁVEL: ASPECTOS PATRIMONIAIS E O
ACESSO AO FÓLIO REAL IMOBILIÁRIO**

Porto Alegre
2021

GRADUAÇÃO



Pontifícia Universidade Católica
do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IMÓVEIS E UNIÃO ESTÁVEL: ASPECTOS PATRIMONIAIS E O ACESSO AO FÓLIO REAL IMOBILIÁRIO

Rodrigo da Silva Schneider*
Caroline Vaz**

O presente artigo busca pontuar e esclarecer os efeitos patrimoniais decorrentes da União Estável e os seus reflexos no Registro de Imóveis, introduzindo o direito à propriedade, bem como os princípios registrais que norteiam o acesso dos títulos ao álbum imobiliário, com o condão de esclarecer dificuldades e pontos polêmicos enfrentados atualmente pelo Direito Registral face ao tema. Serão abordadas situações práticas cotidianas aos registradores e seus prepostos, tais quais os modos de formalização, dissolução e acesso da União Estável ao álbum imobiliário, dentre outras temáticas palpitantes e recentes, quais sejam a retroatividade do regime de bens e a União Estável poliafetiva. A relevância do tema mostra-se fundamental, porquanto a crescente parcela de pessoas que optam pela União Estável como forma de estabelecer seus relacionamentos, instituto de certa forma emergente, e os diversos reflexos que são produzidos na esfera registral.

Palavras-chave: União Estável; Registro de Imóveis; Conviventes; Matrícula; Princípios; Aspectos patrimoniais.

1 INTRODUÇÃO

A escolha pela União Estável aumenta paulatinamente na sociedade brasileira, e esse modelo de constituição familiar acessa o Registro de Imóveis, tal qual o casamento. E em razão deste acesso, promove repercussões patrimoniais. Entretanto, há controvérsias na prática registral, seja por parte dos registradores, doutrinadores e do Poder Judiciário, bem como ausência de dispositivos regulamentadores claros, uma vez que a falta de consenso germina uma série de obstáculos a serem enfrentados pelos operadores do direito registral.

Ainda que não seja tema recente, os reflexos patrimoniais decorrentes e, principalmente, a forma de qualificação e inserção da união estável no Álbum Imobiliário, especialmente, àquele companheiro que passa a constar na matrícula do imóvel, apenas quando apresentado ao Serviço Imobiliário que o proprietário é unido estavelmente, provoca impasse aos registradores, os quais não têm outro propósito senão garantir a segurança jurídica, obstar possíveis litígios e publicizar o direito dos companheiros.

2. O ACESSO DO DIREITO DE FAMÍLIA NA PROPRIEDADE E NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Direito de Família pátrio promove incontáveis reflexos patrimoniais em consequência das normas jurídicas que o norteiam. A constituição da família, através do casamento ou de uma união estável, bem como o fim da unidade familiar, mediante divórcio ou

* Graduando do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Escola de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. E-mail: rodrigo.schneider97@edu.pucrs.br

** Orientadora: Professora da Pontifícia Universidade Católica do RS (PUCRS), Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (2006) e Doutora em Direito (Programa de Sociologia Jurídica) pela Universidade de Zaragoza-Espanha (2013). E-mail: caroline.vaz@pucrs.br

dissolução de união estável, promove efeitos diretos com relação ao patrimônio das partes envolvidas, e o resultado do que for estabelecido se efetivará mediante apresentação de um título hábil no Registro de Imóveis competente.

O título que contenha tais disposições devem ser levado ao Registro de Imóveis, em razão de que é neste local, através do ato de registro, onde são constituídos, transferidos, modificados ou extintos direitos reais. Por essa razão, a importância do registro para que aquilo que for protocolado no Serviço Registral produza seus efeitos.

Em consequência da prenotação do título no Registro Imobiliário, este passará por um exame de legalidade por parte do Registrador, onde será analisada a documentação, a fim de verificar a sua conformidade com a legislação vigente, bem como a observância aos princípios registrais e questões tributárias.¹

Não havendo inconformidades legais ou incorreções no título, o ato pretendido pelas partes será efetuado na matrícula correspondente ao bem imóvel. Por sua vez, havendo exigências, o registrador formulará uma nota devolutiva expondo-as por escrito, de maneira clara e fundamentada, a fim de que o interessado possa sanar o que foi requisitado.² Deve ser apontado na nota o eventual conflito ou descumprimento da legislação vigente ou dos princípios registrais, declarando a impossibilidade de registro do título em questão ou indicando o remédio necessário para que o registro buscado se concretize.

2.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

O direito de propriedade é um direito fundamental individual expresso na Constituição Federal, definido como a defesa do direito de usar, fruir e dispor de bem corpóreo, móvel ou imóvel, e reivindicá-lo de quem injustamente o possua ou detenha, o qual deverá atender a sua função social.³

Há uma subdivisão em três características: a exclusividade, com exceção do condomínio, que garante que a propriedade é exclusiva do seu detentor; a plenitude, a qual concentra no titular todos os direitos - e deveres - inerentes à propriedade; e a perpetuidade, que define a propriedade como perpétua, inviolável e, por consequência, hereditária.

Os aspectos do direito de propriedade podem ser econômicos ou jurídicos. O primeiro se trata dos direitos decorrentes da propriedade ao seu titular, quais sejam usar, gozar e dispor. Usar conforme sua destinação econômica, gozar dos eventuais frutos existentes e dispor alienando livremente o bem. O segundo concerne ao direito de seqüela, que objetiva buscar e reaver a coisa onde e com quem quer que esteja de maneira injusta, e o direito de exclusão, que afasta terceiro da esfera de assenhoreamento do proprietário.

A aquisição da propriedade no Direito Brasileiro foi construída, ainda que não totalmente, à luz do Código Civil Alemão de 1896, onde se constitui o Direito Real quando do registro do título hábil no serviço registral competente. Ensina Silvio de Salvo Venosa, que:

¹ Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

² Art. 438 – Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do qualificador responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida. Parágrafo único – Presentes fundadas razões, ao Registrador será facultado fazer novas exigências para o adequar do título às necessidades fático-legais) RIO GRANDE DO SUL. **Lei nº 11.419 de 19 de dezembro de 2006**. Institui o novo texto da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul - CNNR. Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/wp-content/uploads/2020/01/CNNR.pdf>. Acesso em: 05 mai. 2021.

³ MORAES, Guilherme Peña de. **Curso de Direito Constitucional**. 12. ed. Rio de Janeiro Atlas, 2020.

[...] pelo sistema alemão, há um exame prévio do título que serve de instrumento para a transferência da coisa, perante juízes do registro imobiliário. [...] O registro alemão concede publicidade formal ao tornar públicos os atos ali inscritos, permitindo a qualquer interessado deles tomar conhecimento. Também confere publicidade material ao ato registrado porque a ele atribui precipuamente eficácia. A inscrição exterioriza o ato e outorga-lhe eficácia erga omnes.⁴

Da mesma forma, o Oficial Registrador opera a qualificação registral, através da análise jurídico-formal do título hábil, devolvendo ao apresentante se constatadas inconsistências.

O Código Civil Brasileiro ratifica tal entendimento, expresso em seu Art. 1.245, que a propriedade é transferida, *inter vivos*, através do registro do título no Registro de Imóveis.⁵ Ressalta-se que, diferentemente do Direito Alemão, a legislação pátria não considera o registro realizado como sendo absoluto. Os parágrafos 1º e 2º do artigo referido supracitado são categóricos: o alienante será considerado proprietário do bem imóvel enquanto não registrado o título translativo, bem como enquanto não se promover o cancelamento de um registro inválido, por meio de ação própria, presumir-se-á o adquirente como proprietário. Tal previsão legal ilustra, notadamente, a presunção de veracidade, porém em caráter não absoluto, dos atos registrados no registro imobiliário.

2.2 OS PRINCÍPIOS REGISTRALIS

O Registro de Imóveis, ainda que possua diversas disposições e normativas regularmente atualizadas através de provimentos, tem o seu pilar fundamental disposto na Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), mais precisamente em seu Título V.

Consta, ali, um rol taxativo e extenso de atribuições que podem ser realizadas pelo Registrador, divididos em atos de registro e de averbação. Os atos de registro são aqueles diretamente ligados à titularidade do imóvel e a sua transmissão, podendo tratar-se de compra e venda, doação, transmissão *causa mortis* e até constituição de hipoteca. Por outro lado, a averbação compreende atos lançados na matrícula que buscam realizar alterações ou acréscimos em informações sobre o imóvel ou seu titular, como fazer constar a alteração de estado civil do proprietário.

Da Lei dos Registros Públicos, também se extrai grande parte dos princípios norteadores do Registro de Imóveis. Além da impessoalidade, moralidade e eficiência, o legislador introduz uma série de princípios próprios ao Direito Registral e à função e exercício da atividade registral.

Os princípios registrais a serem abordados são fundamentais para a qualificação de todos os títulos que buscam acessar o Fólio Real Imobiliário e são essenciais para a compreensão dos limites e das exigências formuladas pelo Registrador quando da análise das documentações prenotadas.

O princípio da Reserva de Iniciativa, também chamado de Princípio da Rogação/Instância, é aquele que define o ato registral como dependente de manifestação de vontade expressa do interessado, provocado verbalmente ou por escrito, mediante apresentação de documentação comprobatória daquilo que se pretende fazer constar na matrícula do bem imóvel, ao mesmo tempo que veda a prática de tais atos *ex officio* pelo

⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. v. 4. 21. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2021, p. 168

⁵ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccvil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

Registrador, salvo nas hipóteses legais que a mesma lei prevê. Sua previsão consta no artigo 217, da Lei 6.015/73.⁶

Do artigo 169, da Lei dos Registros Públicos, se extraem dois princípios: o primeiro, proveniente da primeira parte do referido artigo, é o da Obrigatoriedade.⁷ Esse combinado com os artigos 1.245 e seguintes do Código Civil, estabelece que os atos de averbação e registro são obrigatórios e devem ser lançados na matrícula para que produzam seus efeitos, ainda que não existam sanções ou prazos em caso de descumprimento.⁸

O segundo princípio é o da Territorialidade, que juntamente com o Artigo 12 da Lei 8.935/94, define que os atos registrais devem ser praticados no cartório de situação do imóvel, ou seja, a área territorial e geográfica definida em lei como circunscrição competente a uma Serventia, seja definida pelo município ou por um conjunto de bairros.⁹

A Lei dos Registros Públicos, traz também, através de seus Artigos 12¹⁰ e 186¹¹, o Princípio da Prioridade e Preferência. Como o próprio nome já refere, trata-se da prioridade e preferência de acesso ao álbum imobiliário conferida ao título que primeiro for apresentado para registro, protegendo o direito real daquele que primeiro protocolou em caso de concorrência de títulos.

⁶ Art. 217 - O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

⁷ Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição. II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência. III - o registro previsto no n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021

⁸ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. [...] Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo. Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

⁹ Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas. BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

¹⁰ Art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021

¹¹ Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021

O princípio da legalidade, com previsão legal na Constituição Federal, no seu Artigo 37, caput,¹² e na LRP, Artigo 198, caput,¹³ é, dentre os princípios registrais, o mais manifesto. Ele determina a conferência dos títulos apresentados à Serventia, estabelecendo um exame de legalidade, validade e eficácia. Havendo quaisquer inconsistências a partir desta análise, deve o Registrador, por escrito, através de uma Nota de Impugnação/Exigências, expor fundamentadamente, de maneira motivada e indicando os dispositivos legais pertinentes, a razão pela qual o título apresentado não é passível de registro, devendo o apresentante providenciar as correções necessárias. Tal análise busca impedir que atos inaptos acessem o fôlio real imobiliário e que não venham a comprometer a segurança jurídica que o Registro de Imóveis busca proteger.

O Princípio da Disponibilidade, forte nos artigos 172¹⁴ e 195¹⁵ da LRP, estabelece a condicionante de que não se pode alienar mais do que se detém. Isto é, o titular de direitos de um bem imóvel só pode transferir a fração que possui, sendo vedado dispor além dos seus direitos constantes no Registro Imobiliário. A disponibilidade do bem está sujeita à análise de duas dimensões: a disponibilidade física, referente à área do imóvel de que é proprietário e que pode dispor tão somente desta; e a jurídica (do imóvel e da pessoa), relacionada com atos judiciais que podem decretar a indisponibilidade do bem imóvel ou da fração ideal do titular, impedindo a alienação do bem ainda que o agente seja proprietário tabular.

Intimamente vinculado ao princípio anterior, está o Princípio da Continuidade, previsto nos artigos 195, 222 e 223 da LRP.¹⁶ Ele estipula que, para que haja um novo ato de Registro, deve haver ato anterior que dê suporte formal e legitimidade ao ato buscado, salvo decisões judiciais que possam flexibilizar a cadeia sucessória de lançamentos. Exemplo: é protocolado na Serventia um formal de partilha onde o falecido transmite aos seus herdeiros, por sucessão, a propriedade de um bem imóvel. Quando da qualificação, no exame de legalidade realizado pelo Registrador, é verificado que o proprietário tabular

¹² Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência [...]. BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

¹³ Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la [...]. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021

¹⁴ Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

¹⁵ Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

¹⁶ Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021; Art. 223 - Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

do referido bem não é o *de cuius*, mas sim a pessoa de quem ele havia adquirido o bem. Conforme disposto no artigo 237 da LRP¹⁷ e em atenção ao princípio da continuidade, deverá ser apresentado o título anterior, onde o falecido adquire o bem, para que o mesmo seja registrado e a continuidade do registro seja preservada.

No que tange à identificação do objeto e do sujeito nos títulos apresentados ao Registro de Imóveis, surgem os Princípios da Especialidade Objetiva e Subjetiva, com previsão legal nos artigos 176, §1º, II, 3, 222, 223 e 225 da LRP.

Na especialidade objetiva, concernente ao objeto, exige-se dos documentos apresentados para registro a perfeita identificação do imóvel ali referido, tais como característicos, confrontações e a localização, expressos nos Artigos 225¹⁸ e 176, §1º, II, 3¹⁹ da LRP.

Por sua vez, a Especialidade Subjetiva demanda identificação e qualificação completa do(s) transmitente(s) e adquirente(s) constantes do título apresentado, nos termos do art. 176, §1º, II, 4 e III, 2²⁰ da LRP, sendo eles Pessoa Física ou Pessoa Jurídica.

Por derradeiro, o princípio da Concentração, cristalino exemplo da modernização e adaptabilidade do Direito Registral, extraído dos Artigos 54 e seguintes da Lei nº 13.097/15²¹, autoriza uma série de averbações de decorrentes de títulos particulares e

¹⁷ Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021

¹⁸ Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021

¹⁹ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3 § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: [...] II - são requisitos da matrícula: [...] 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

²⁰ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: [...] II - são requisitos da matrícula: [...] 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda [...] III - são requisitos do registro no Livro nº 2: [...] 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda"; BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

²¹ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 -Código de Processo Civil;

judiciais que não estavam previstos no rol taxativo de atos registráveis do Artigo 176 da LRP, a acessarem o Registro de Imóveis — desde que atendida a Reserva de Iniciativa — para dar publicidade, proteger e garantir os interesses de adquirentes e terceiros de boa-fé.

Nesse contexto, importante destacar as formas de aquisição da propriedade, a fim de que se possa chegar ao cerne deste artigo, ou seja, a situação registral dos bens oriundos da União Estável.

2.3 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA *INTER VIVOS* E *CAUSA MORTIS*

O ordenamento jurídico brasileiro comporta diversas disposições quanto às formas de aquisição de bens imóveis. Quanto a causa da aquisição, podemos dividi-la em dois grupos: originária ou derivada. Esta primeira ocorre quando a aquisição do bem não é vinculada ao proprietário tabular ou proprietário anterior, ou seja, inexistente relação jurídica entre particulares em que “R” adquire um imóvel de “T”. Ainda que exista um proprietário anterior, não é dele que o adquirente recebe a coisa.²²

Como exemplo de aquisição originária, tem-se a usucapião. Tal instituto define-se como a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido, e com a observância dos requisitos instituídos em lei.²³ Portanto, é evidente que não há transmissibilidade, haja vista que o direito de aquisição não decorre do antigo proprietário.²⁴ Da mesma forma, se tratando de modo aquisitivo originário, está a acessão, quando da união de duas coisas, pertencentes a titulares diversos, formam um conjunto inseparável a ser atribuído à titularidade de um deles²⁵, nas hipóteses previstas no art. 1.248 do Código Civil.²⁶

Por sua vez, a aquisição derivada é aquela onde está presente a transmissão da propriedade de um indivíduo a outro, portanto sempre vinculada ao transmitente, obedecendo ao princípio da disponibilidade. A transmissão de bem imóvel, nessas circunstâncias, se subdivide em atos *inter vivos*, isto é, por ato de vontade entre pessoas vivas e atos *causa mortis*, em razão do falecimento do proprietário.

Os atos *inter vivos* compõem a maior gama de formas de aquisição de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, tais como a compra e venda, a doação, a dação em pagamento, a permuta, entre outros. Imperioso referenciar que os negócios jurídicos constituidores ou modificadores de direitos reais sobre bens imóveis no valor superior a 30

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** eduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

²² TEPEDINO, Gustavo, Fundamentos do Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5 - p. 66

²³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** v. IV, 31. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

²⁴ VENOSA, Silvio de Salvo, Direito Civil - Direitos Reais. v. 4. 21. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2021.

²⁵ TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

²⁶ Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de alveo; V - por plantações ou construções. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

vezes o salário mínimo vigente no País devem ser pactuados mediante Escritura Pública, para que sejam válidos.²⁷

Na aquisição por herança, se transmite a posse e propriedade aos herdeiros imediatamente quando do óbito do titular do direito, em razão do princípio da Saisine, forte no art. 1.784 do Código Civil.²⁸ Diferentemente dos outros títulos em que o Direito Real é concebido quando do registro no serviço registral, a morte é o fato gerador constituinte da transmissão da propriedade, do *de cuius* para os seus respectivos herdeiros, sendo o registro do Formal de Partilha necessário tão somente para a atender ao Princípio da Continuidade.

Dessarte, analisados os aspectos gerais acerca dos bens imóveis, suas formas de aquisição e principiologia, é possível abordar o tema contextualizando este ao instituto da União Estável.

3. OS ASPECTOS PATRIMONIAIS DA UNIÃO ESTÁVEL E SEUS REFLEXOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro de Imóveis é o local onde se concentram os reflexos dos aspectos patrimoniais de inúmeros negócios e situações jurídicas. Por muito, o Direito Registral deixou de proteger os companheiros dos proprietários tabulares, por não constarem nas respectivas matrículas. Não havia menção à (in)existência de União Estável dos adquirentes, sendo observado tão somente a qualificação das partes na extensão de seu estado civil. Desta forma, o adquirente unido estavelmente, por omissão desta informação e ainda que o regime de bens pactuado motivasse a comunicação do patrimônio com o seu companheiro, poderia livremente dispor, alienar e gravar de ônus real sem a anuência ou conhecimento deste.

Levar ao conhecimento do serviço registral uma União Estável, seja em razão da sua existência, dissolução, por publicidade ou segurança jurídica, não busca outro fim senão estabelecer quais serão os reflexos patrimoniais decorrentes da convivência. Comunicar-se-ão os bens? Aqueles adquiridos na constância da União? E os adquiridos anteriormente, por apenas um dos conviventes? Qual o regime de bens adotado? Quais as consequências estabelecidas pelo regime de bens adotado em caso de dissolução da união?

Do mesmo modo que em muito se assemelha com o casamento, em muito se difere. Porquanto a equiparação da União Estável ao casamento para fins sucessórios, bem como o reconhecimento da união como entidade familiar por parte do Código Civil, grande parte dos dispositivos legais e normativas existentes que regem o casamento, aplicam-se subsidiariamente à União Estável.

Entretanto, a União Estável possui requisitos próprios para o seu reconhecimento, previstos no artigo 1.723, do Código Civil: convivência pública e duradoura, com objetivo de constituir família.²⁹

²⁷ Art. 108. Não dispendo 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. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/cc vil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

²⁸ Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/cc vil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

²⁹ Art. 1.723. É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/cc vil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

Ademais, por se tratar de uma situação fática, ainda que dela decorram diversas consequências patrimoniais, não há alteração de estado civil. Os companheiros permanecem como solteiros, divorciados ou viúvos, porém unidos estavelmente entre si.

Inclusive, a equiparação da união estável ao casamento para fins sucessórios, exige o seu reconhecimento. Se não formalizado e publicizado em vida, é possível que seu reconhecimento aconteça de forma incidental no processo de inventário, como julgado pelo STJ no Recurso Especial nº 1.685.935-AM.³⁰

No tocante ao reconhecimento, há, também, óbices. Como já julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, há impedimento de reconhecimento de União Estável quando um dos companheiros convive com o antigo cônjuge, separado de fato, porém ainda casado, havendo a ciência do outro companheiro sobre tal situação.³¹

Sempre que bens imóveis são adquiridos na constância da união, aliená-los ou gravá-los de ônus real depende da autorização do companheiro, com exceção à hipótese de terceiro de boa-fé. Nesse sentido, houve julgado do STJ, que afastou a alienação fiduciária de bem imóvel em que não constou ciência do companheiro, sendo que o credor fiduciário era conhecedor da existência de União Estável por parte do adquirente.³²

Destaca-se que a Escritura Pública Declaratória de União Estável, lavrada perante Tabelião de Notas, permite aos conviventes convencionar e pactuar livremente o regime de bens a reger o relacionamento, do mesmo modo que ocorre no casamento.

Portanto, haverá diversos reflexos patrimoniais em razão da União Estável: quando da aquisição de bens pelos companheiros, quanto aos bens anteriores à convivência, quanto à partilha dos bens quando da dissolução e quanto ao registro, instrumentalização e publicização da União Estável.

3.1 O REGISTRO DA UNIÃO ESTÁVEL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O acesso da declaração de convivência ao álbum imobiliário é fundamental para a publicização e oponibilidade *erga omnes* dos efeitos patrimoniais decorrentes da união. Mister destacar que a Lei dos Registros Públicos não tem previsão sobre a matéria e, em razão disto, aplicam-se subsidiariamente as disposições relativas aos pactos antenupciais.

³⁰ PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ABERTURA DE INVENTÁRIO. RECONHECIMENTO INCIDENTAL DE UNIÃO ESTÁVEL. COMPROVAÇÃO DOCUMENTAL. POSSIBILIDADE. NÃO FIXAÇÃO DE TERMO INICIAL. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. O reconhecimento de união estável em sede de inventário é possível quando esta puder ser comprovada por documentos incontestes juntados aos autos do processo. Em sede de inventário, a falta de determinação do marco inicial da União Estável só importa na anulação de seu reconhecimento se houver demonstração concreta de que a partilha será prejudicada pela indefinição da duração do relacionamento marital. Na inexistência de demonstração de prejuízo, mantém-se o reconhecimento. Recurso especial conhecido e desprovido. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp1685935**. 3ª Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em: 17/08/2019, DJe: 21/08/2017.

³¹ NEVES, Robson Aparecido. *Convivência com esposa impede reconhecimento de união estável com outra mulher*. Migalhas, 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/292891/convivencia-com-esposa-impede-reconhecimento-de-uniao-estavel-com-outra-mulher>. Acesso em: 23 mai. 2021

³² CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS. DISPOSITIVOS ALEGADAMENTE VIOLADOS QUE NÃO FORAM EXAMINADOS PELO ACÓRDÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. [...] UNIÃO ESTÁVEL. AUTORIZAÇÃO CONVIVENCIAL. BEM IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO VÍNCULO E DADO POR UM DOS CONVIVENTES EM GARANTIA. INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO, SALVO QUANDO O TERCEIRO DE BOA-FÉ [...] EXAME NA PERSPECTIVA DA NEGLIGÊNCIA DO TERCEIRO QUE, CIENTE DA UNIÃO ESTÁVEL, NÃO EXIGIU A AUTORIZAÇÃO CONVIVENCIAL, E DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA CONVIVENTE, QUE RECEBEU INTEGRALMENTE O IMÓVEL DADO EM GARANTIA POR OCASIÃO DA PARTILHA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA, RESSALVADA A MEAÇÃO DA CONVIVENTE QUE NÃO ANUIU PARA COM O NEGÓCIO JURÍDICO, A QUEM CABERÁ METADE DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO DO BEM. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp1663440**. 3ª Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em: 16/06/2020, DJe 30/06/2020.

O Código Civil também não dispõe sobre contrato de convivência, tampouco sobre a possibilidade de seu registro, porém, como bem pontuado Alberto Gentil, “a doutrina e a jurisprudência têm se manifestado no sentido de ser plenamente possível a instrumentalização da união estável com a escolha de um dos regimes existentes no ordenamento jurídico”.³³

Em 2014, através do Provimento nº 37, o Conselho Nacional de Justiça dispôs sobre o registro da União Estável no Livro “E”, pelo Oficial de Registro Civil, de modo facultativo aos companheiros, o que trouxe repercussões na matéria registral. Primeiramente, em razão de ser uma faculdade das partes, não será exigida, como condicionante para uma qualificação positiva no Registro de Imóveis, prova do registro da União Estável no Livro “E” do Registro Civil.³⁴ Ademais, expressamente, afirma-se que efeitos patrimoniais entre os companheiros serão produzidos em decorrência do registro da Escritura Declaratória de União Estável, sem prejuízo à terceiros não partícipes da declaração.³⁵

A instrumentalização da união se dará de duas formas: por contrato particular entre as partes ou através de Escritura Pública Declaratória, lavrada pelo Tabelião de Notas. Em ambos os casos, os companheiros deverão declarar o período em que convivem e optar por um regime de bens para regular o patrimônio adquirido anteriormente e na constância da união estável. Caso não seja pactuado regime de bens, vigorar-se-á o regime da comunhão parcial de bens. Evidente que há também a hipótese do reconhecimento da União Estável ocorrer na seara judicial, através de sentença declaratória.

Maior especificidade sobre o lançamento do ato propriamente dito é encontrada nos Códigos de Normas exarados pelas Corregedorias Estaduais. A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul (CNNR-RS), instituída através do Provimento nº 001/2020-CGJ, estabelece nos seus Arts. 522 e 586³⁶, que os pactos patrimoniais de união estável deverão ser registrados no Registro de Imóveis do domicílio dos companheiros, no Livro 3 (Registro Auxiliar) bem como de sua averbação obrigatória em quaisquer outras Serventias Imobiliárias em que tiverem bens. Averbação essa que se dá, por sua vez, no Livro 2 (Registro Geral), ou seja, à margem da matrícula do imóvel.

Quanto ao exposto supra, há uma ressalva. Por obra das diversas equiparações existentes entre a União Estável e o casamento, se aplica, de mesmo modo, o

³³ GENTIL, Alberto *et al.* **Registros Públicos**. São Paulo: Método, 2020, p. 795.

³⁴ Art. 1º. É facultativo o registro da união estável prevista nos artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil, mantida entre o homem e a mulher, ou entre duas pessoas do mesmo sexo. BRASIL. **Provimento nº 37/2014**, CNJ. Dispõe sobre o registro de união estável, no Livro "E", por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_37_07072014_11072014155005.pdf. Acesso em: 10 mai. 2021.

³⁵ Art. 5º. O registro de união estável decorrente de escritura pública de reconhecimento ou extinção produzirá efeitos patrimoniais entre os companheiros, não prejudicando terceiros que não tiverem participado da escritura pública. BRASIL. **Provimento nº 37/2014**, CNJ. Dispõe sobre o registro de união estável, no Livro "E", por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_37_07072014_11072014155005.pdf. Acesso em: 10 mai. 2021.

³⁶ 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 à regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros; Art. 586 – Será noticiado, por averbação, à margem de todos os registros e nas matrículas em que figurarem os contraentes, o registro de pacto antenupcial previsto no art. 167, I, 12, e no art. 244 da Lei nº 6.015/73. RIO GRANDE DO SUL. **Lei nº 11.419 de 19 de dezembro de 2006**. Institui o novo texto da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul - CNNR. Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/wp-content/uploads/2020/01/CNNR.pdf>. Acesso em: 05 mai. 2021.

procedimento adotado para o registro do Pacto Antenupcial. Isto é, em conformidade com o disposto no Art. 1.640, § 1º do Código Civil, só haverá necessidade de lavratura de Pacto Antenupcial quando optarem os companheiros/cônjuges por regime de bens diverso do legal, o que consequentemente provocaria o registro deste no Livro 3 (Registro Auxiliar).³⁷ Assim sendo, definindo o regime da comunhão parcial para reger o patrimônio, por não exigir-se pacto, e ainda que haja pacto patrimonial expresso na declaração de União Estável (em razão da necessidade de estabelecer um regime de bens), ela não será levada a registro no Livro 3.

A exemplo de procedimento adotado em Porto Alegre, através da Uniformização de Procedimentos Aprovados pelos Registros de Imóveis da Capital, averbação de notícia do Registro da União Estável no Livro 3 se dará à margem das matrículas dos contratantes de maneira *ex officio*, ou seja, sem a necessidade de atendimento ao Princípio da Rogação/Instância, consulta ao indicador pessoal/real.³⁸

Portanto, mister ressaltar a importância da perfeita qualificação das partes quando unidas estavelmente. Por se tratar de situação fática, e por muitas vezes não ser documentada, a simples declaração verbal da existência do convívio tem potencial para causar controvérsias

Comumente, verifica-se em contratos particulares de alienação fiduciária (os quais possuem força de Escritura Pública), a qualificação dos compradores/vendedores como solteiros, porém conviventes em união estável, sem especificação de sua (não) documentação, tampouco regime de bens adotado. Ainda que se presuma a comunhão parcial de bens a reger os aspectos patrimoniais, em razão de não haverem pactuado por regime diverso do legal expressamente, a segurança jurídica pressuposta para os atos que acessam o fôlio real imobiliário, com o condão de evitar futuros litígios, dissipa-se e não produz os seus efeitos de maneira integral e efetiva, nos termos do Artigo 1.725 mencionado supra.

Resta ainda a dúvida quanto à possibilidade de se reconhecer a retroatividade do regime de bens e seus efeitos, cenário que não pode passar despercebido no enfrentamento do tema.

3.2 RETROATIVIDADE DO REGIME DE BENS

A União Estável é tema controverso e polêmico em diversos aspectos. Rememorando que se trata de uma situação fática, cabe diferenciarmos as consequências pertinen-

³⁷ Art. 1.640. Não havendo convenção, ou sendo ela nula ou ineficaz, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime da comunhão parcial. 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. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccvil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

³⁸ Porto **Uniformização de Procedimento nº 27 – UNIÃO ESTÁVEL – PACTO PATRIMONIAL – POSSIBILIDADE DE REGISTRO COM TRANSCRIÇÃO INTEGRAL NO LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR – AVERBAÇÃO NO LIVRO 2 – REGISTRO GERAL: Se na **Escritura Pública de União Estável** houver sido celebrado um **Pacto Patrimonial**, este poderá ser registrado de forma integral no Livro 3 – Registro Auxiliar e, respeitada a continuidade registral, averbado no Livro 2 – Registro Geral, independentemente de requerimento, com base nos artigos 195, 244 e 246, § 1º da Lei Federal N.º 6.015/73, pois **se o regime adotado** pelos conviventes **NÃO for o da comunhão parcial de bens**, é necessária a apresentação de **escritura pública de pacto patrimonial**, a exemplo dos regimes de casamento que exigem o mencionado instrumento, sendo a regra de territorialidade o Registro de Imóveis do domicílio conjugal. PORTO ALEGRE. **Uniformização de procedimentos aprovados pelos Registros de Imóveis de Porto Alegre. Registro de Imóveis**, 2017. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=918>. Acesso em: 11 mai. 2021.**

tes ocasionadas quando da formalização ou não da referida união. Quando não formalizada, o que nada interfere na sua existência, presume-se que, da mesma forma que a prevista no art. 1.640, do Código Civil, para o casamento, vigorará entre os conviventes o regime da comunhão parcial de bens, haja vista inexistir pactuação por regime de bens diverso do legal.³⁹ Isto posto, verifica-se que nesta hipótese resta claro não haver espaço para qualquer litígio ou conflito entre as partes no tocante aos reflexos patrimoniais que ocorrerão do regime de bens escolhido quando da eventual dissolução da união estável.

A legislação brasileira dispõe que a declaração de união estável poderá ser formalizada de duas maneiras: Por instrumento particular ou via Escritura Pública. Em ambos os casos, os declarantes manifestaram que convivem em união estável, com intuito de constituir família, e escolherão o regime de bens que irá reger a relação. Caso não haja manifestação quanto ao regime de bens, presume-se, de igual modo aos casos de não formalização, em razão de não haver expressa declaração, a adoção ao regime da comunhão parcial.

Supondo que, entre duas pessoas, exista convivência pública, duradoura e contínua, com ânimo de constituir família, inclusive com filhos, na forma estabelecida pelo art. 1.723, do Código Civil Brasileiro, há mais de 20 anos.⁴⁰

Durante este período, ambos adquiriram diversos imóveis na cidade onde residem, alguns em conjunto e outros registrados em nome apenas de um dos companheiros, haja vista que solteiros, porém com esforço comum. Por motivos particulares, resolvem formalizar a União Estável existente entre eles através de Escritura Pública, se dirigindo até um Tabelião de Notas, e posteriormente levá-la-ão ao Registro de Imóveis, para que fique publicizada a União em todos os seus imóveis. No momento da lavratura, informam os companheiros que o regime de bens que desejam adotar é o da separação total de bens.

Desta forma, alguns questionamentos surgem quando são escolhidos regimes de bens diversos do legal: o regime de bens adotado quando formalizada a União Estável, retroage à data de início da convivência?

Entende parte da jurisprudência que os efeitos da pactuação por regime divergente do legal, produz efeitos para o futuro, ou seja, em uma situação fática onde fora lavrada Escritura Pública Declaratória de União Estável, estabelecendo para regular a convivência o regime da separação total de bens, e em havendo aquisição de bem imóvel na constância da união, porém anterior a data da lavratura da Escritura Declaratória, para fins patrimoniais aplicar-se-á o regime legal, senão vejamos:

Ação de partilha de bens. União estável. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para excluir da partilha imóvel adquirido na constância da união estável. Cerceamento de defesa não caracterizado. Escritura de declaração de união estável que instituiu o regime da separação de bens. Imóvel adquirido em período anterior à lavratura da escritura. Impossibilidade de concessão de efeito retroativo à declaração de incomunicabilidade de bens. Aplicação do regime da comunhão parcial. Imóvel adquirido com recursos próprios da ré. Aplicação do art. 1.659, I, II, do Código Civil. “Todavia, segundo alguns, parta evitar a mutabilidade do acordo sobre regime de bens, os seus efeitos devem se projetar apenas para o futuro, porque, caso contrário, poderia ocorrer, por exemplo, a modificação de um regime de comunhão parcial para o de separação total, como se o primeiro jamais tivesse existido e produzido efeitos.”⁴¹

³⁹ Art. 1.640. Não havendo convenção, ou sendo ela nula ou ineficaz, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime da comunhão parcial. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/cc vil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

⁴⁰ Art. 1.723. É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/cc vil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021

⁴¹ GENTIL, Alberto *et al.* **Registros Públicos**. São Paulo: Método, 2020, p. 795

Na mesma linha, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.597.675 – SP, cuja ementa segue *in verbis*:

Recurso Especial – Civil e Processual Civil – Direito de Família – Escritura pública de reconhecimento de união estável – Regime da separação de bens – Atribuição de eficácia retroativa – Não cabimento – Precedentes da Terceira Turma.

1. Ação de declaração e de dissolução de união estável, cumulada com partilha de bens, tendo o casal convivido por doze anos e gerado dois filhos.
2. No momento do rompimento da relação, em setembro de 2007, as partes celebraram, mediante escritura pública, um pacto de reconhecimento de união estável, elegendo retroativamente o regime da separação total de bens.
3. Controvérsia em torno da validade da cláusula referente à eficácia retroativa do regime de bens.
4. Consoante a disposição do art. 1.725 do Código Civil, “na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens”.
5. Invalidade da cláusula que atribui eficácia retroativa ao regime de bens pactuado em escritura pública de reconhecimento de união estável.
6. Prevalência do regime legal (comunhão parcial) no período anterior à lavratura da escritura.
7. Precedentes da Terceira Turma do STJ.
8. Voto divergente quanto à fundamentação.
9. Recurso Especial desprovido.⁴²

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no julgamento da apelação cível nº 70062734736, entende ser inadmissível a retroatividade dos efeitos do regime de bens:

APELAÇÃO CÍVEL. UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DE BENS. PACTO DE SEPARAÇÃO DE BENS. ESCRITURA PÚBLICA DE UNIÃO ESTÁVEL. VALIDADE. AJG. DESCABIMENTO. 1. Deve ser reconhecida a união estável no período em que o casal conviveu sob o mesmo teto, com publicidade e notoriedade, evidenciando comunhão de vida e de interesses. 2. Havendo ajuste entre os conviventes acerca do regime de bens, através de escritura pública, e não restando comprovada a existência de vício de consentimento ou qualquer outra irregularidade, a transação se revela hígida, sendo válida e eficaz relativamente aos efeitos patrimoniais, mas é inadmissível a retroatividade dos efeitos. 3. É cabível a partilha dos bens adquiridos onerosamente no curso da união estável, até a data em que o casal estabeleceu o regime da separação de bens mediante escritura pública. 4. A sub-rogação constitui exceção à regra da comunicabilidade e somente pode ser reconhecida quando cabalmente comprovada. 5. Considerando que a autora requereu o pagamento das custas ao final e que foi reconhecido o seu direito à partilha dos bens adquiridos onerosamente antes da lavratura a escritura pública de união estável, não faz ela jus ao benefício da gratuidade da justiça. 6. Havendo decaimento de ambas as partes, devem ser redimensionados os ônus de sucumbência. Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível, Nº 70062734736, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Julgado em: 25-03-2015).⁴³

Portanto, a retroação do regime de bens pactuado à data do início da convivência, ainda que possível para alguns doutrinadores desde que conste expressamente na instrumentalização da União Estável, aparenta oferecer riscos à segurança jurídica do patrimônio

⁴² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado. REsp1551012. Rel. Min. Moura Ribeiro. DJe: 29/11/2018.

⁴³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado. **AC70062734736**, 7ª Câmara Cível. Rel. Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves. Julgado em: 25/03/2015.

envolvido.

3.3 UNIÃO ESTÁVEL POLIAFETIVA

O poliamorismo ou poliamor, teoria psicológica que começa a descortinar-se para o Direito, admite a possibilidade de coexistirem duas ou mais relações afetivas paralelas, em que os seus partícipes conhecem-se e aceitam-se uns aos outros, em uma relação múltipla e aberta.⁴⁴ Como bem definido por Rodrigo da Cunha Pereira, a família poliafetiva distingue-se da família simultânea/paralela, pois na poliafetiva todos consentem, interagem, relacionam entre si, respeitam-se mutuamente e geralmente vivem sob o mesmo teto, isto é, em conjunto.⁴⁵

A Constituição Federal e as normas infraconstitucionais, ainda que tenham avançado em reconhecer o casamento entre pessoas do mesmo sexo e a União Estável como instituição familiar, sempre abordam a família como sendo uma relação monogâmica. O tema é palpitante, porquanto Uniões Estáveis poliafetivas existirão independente de reconhecimento jurídico considerando sua natureza fática. Toda e qualquer proibição se dará na seara jurídica no tocante aos efeitos decorrentes da relação dos companheiros e não na sua existência.

Por muito se buscou, pelos companheiros poliafetivos, o reconhecimento da união através de Escritura Pública declaratória, de igual modo aos companheiros conviventes em união estável monogâmica. Tal declaração dava publicidade e oponibilidade contra terceiros, bem como regravava os efeitos patrimoniais oriundos, formalizando documentalmente a existência do poliamorismo através de documento hábil para tanto.

Entretanto, em 2016, a Associação de Direito de Família e das Sucessões (ADFAS), através do Pedido de Providências nº 0001459-08.2016.2.00.0000, requereu ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) que determinasse a proibição de lavratura de Escritura Pública Declaratória de uniões estáveis poliafetivas por parte dos Tabeliães de Notas, e que as já lavradas perdessem os seus efeitos. Tal pedido, segundo a ADFAS, sustentava-se na ilegalidade das respectivas escrituras, em razão da monogamia ser requisito fundamental para o reconhecimento de uma União Estável, conforme disposto no artigo 226, §3º, da Carta Magna⁴⁶, bem como no Artigo 1.723 do Código Civil.

Com o julgamento em 2018, o CNJ decidiu pela vedação da lavratura das referidas Escrituras. Como exarado nos votos favoráveis à proibição, a Escritura Pública Declaratória é o instrumento hábil onde o Tabelião dá contornos jurídicos ao que está sendo manifestado pelos declarantes, e em razão disso, não pode tal declaração estar em colisão com o estabelecido pela legislação vigente. Da mesma forma, ainda que houvesse ato notarial declaratório, este não conceberia o surgimento de uma nova modalidade familiar, assim como sua posse não constituiria efeitos jurídicos aos declarantes.

Como sendo os maiores obstáculos face ao reconhecimento do poliamor como instituição familiar, inclusive exposto na ementa do acórdão ora julgado, seria a necessidade de maturação dessa modalidade de relacionamento, decorrente dos poucos casos existentes na sociedade brasileira - alegado pelo então relator João Otávio de

⁴⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Direito de Família**. 11. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2021.

⁴⁵ PEREIRA, Rodrigo da Cunha. O que é a família poliafetiva? **GenJurídico**, 2020. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/06/18/o-que-e-a-familia-poliafetiva/>. Acesso em: 16 mai. 2021

⁴⁶ Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado. [...] § 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento. BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

Noronha - e a repulsa social acerca do tema, histórica e socialmente habituada e arraigada à concepção monogâmica como reguladora do relacionamento amoroso.

Segundo Friederich Angels, a família é produto do sistema social e refletirá o estado de cultura desse sistema.⁴⁷ Isto posto, evidente que o conceito de família é mutável com o passar do tempo, influenciado pelas condições e características sociais contemporâneas, as quais permanecem em constante evolução. Destarte, do mesmo modo ao referido pelo ministro relator, nada impede que no futuro haja regulamentação da matéria, contanto que a sociedade brasileira incorpore o poliamorismo como forma de estabelecer uma instituição familiar.

3.4 A DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL

A dissolução da União Estável, sendo ela formalizada — por instrumento particular ou público — ou não, possui os mesmos requisitos do divórcio. Assim sendo, ela poderá ser realizada judicialmente ou extrajudicialmente, em Tabelionato de Notas.

Para que a dissolução seja realizada na seara extrajudicial devem ser observados dois requisitos primordiais. Como nos ensina Tânia Nigri, “somente poderá ser lavrada escritura pública de dissolução de união estável se não houver nascituro (bebê já concebido, mas que ainda não tenha nascido) ou filhos incapazes”.⁴⁸

Tal entendimento tem por base a Resolução nº 35 do CNJ, a qual versa sobre a lavratura de atos notariais relacionados a, dentre outros assuntos, a dissolução consensual de União Estável, mais precisamente expresso em seu artigo 34, e parágrafo único, *in verbis*:

Art. 34. As partes devem declarar ao tabelião, no ato da lavratura da escritura, que não têm filhos comuns ou, havendo, que são absolutamente capazes, indicando seus nomes e as datas de nascimento.

Parágrafo único. As partes devem, ainda, declarar ao tabelião, na mesma ocasião, que o cônjuge virago não se encontra em estado gravídico, ou ao menos, que não tenha conhecimento sobre esta condição⁴⁹

Isto posto, cabe esclarecer, portanto, que filho incapaz proveniente de relacionamento anterior, seja este relacionamento caracterizado como casamento ou união estável, não impede a lavratura de dissolução de união estável na via extrajudicial, haja vista que a resolução expressamente faz menção aos filhos comuns dos companheiros.

Em razão da equiparação ao divórcio, aplicam-se, de igual modo, as imposições legais referentes aos regimes de bens. Lembrando que, não havendo sido pactuado regime de bens, reger-se-á a convivência pelo regime da comunhão parcial de bens. Da mesma forma, como já explicitado neste artigo, havendo a formalização e a escolha por regime diverso do legal, os efeitos da escolha do regime só produzirão efeitos *ex nunc*, vigorando o regime legal (parcial de bens) de maneira retroativa.

Ainda, nos regimes diversos do legal em que a legislação exige a lavratura de pacto antenupcial, tais disposições não se aplicam à União Estável, haja vista que se pactua regime de bens no próprio corpo do instrumento declaratório, seja ele público ou particular, tornando desnecessária a confecção de documento para essa finalidade.

Na dissolução de União Estável orientada pelo regime da comunhão universal de bens, há a comunicação de todos os bens, adquiridos ou não na constância da união,

⁴⁷ ENGELS, Friedrich. 1980 apud MADALENO, Rolf. **Direito de Família**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

⁴⁸ NIGRI, Tânia. **União Estável**. 1. ed. São Paulo: Blucher, 2020, p. 68.

⁴⁹ BRASIL. **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007**. Disciplina a aplicação da Lei no 11.441107 pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf. Acesso em: 05 mai. 2021.

inclusive os recebidos por herança, desde que não estejam gravados com cláusula de incomunicabilidade, com exceção do rol consignado no artigo 1.668, do Código Civil.⁵⁰

Quando dissolvida União Estável cujo regime de bens era a comunhão parcial, comunicam-se os bens adquiridos na constância do casamento. O Código Civil dispõe algumas exceções, taxativamente, quanto aos bens que se excluem e que entram na comunhão, nos artigos 1.659 e 1.660, respectivamente.

Para a pessoa maior de 70 anos que pretende unir-se estavelmente, o regime obrigatoriamente será o da separação legal de bens, estabelecida no artigo 1.641, II, do Código Civil.⁵¹ Neste regime, conforme entendimento do STF, mais precisamente na Súmula 377, comunicam-se os bens adquiridos na constância da união. Porém, por se tratar de súmula anterior à vigência do atual Código Civil de 2002, entende parte da doutrina que deve haver prova de esforço comum na aquisição de bens para que haja incidência da referida súmula. Ainda que a lei faça referência ao casamento, Flávio Tartuce ensina que “a jurisprudência tem aplicado a Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, inclusive para a união estável”.⁵²

Ainda, Tartuce entende “pela necessidade de prova do esforço comum para a aplicação da sumular [...] porque a falta da prova do esforço comum transforma o regime da separação de bens em uma comunhão parcial, o que não parece ter sido o objetivo da sumular.”⁵³

Conforme recente julgado da Segunda Seção do STJ, foi aplicado o entendimento supra, através de uma releitura da Súmula 377 do STF.⁵⁴ No regime da separação convencional de bens, cada companheiro terá patrimônio próprio, o qual poderá ser alienado livremente.

Por fim, a dissolução quando pactuado regime da participação final nos aquestos, possuem os companheiros patrimônio próprio e têm direito à metade dos bens adquiridos na constância da união, a título oneroso, quando da ruptura de sua convivência.

⁵⁰ Art. 1.668. São excluídos da comunhão: I - os bens doados ou herdados com a cláusula de incomunicabilidade e os sub-rogados em seu lugar; II - os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva; III - as dívidas anteriores ao casamento, salvo se provierem de despesas com seus aprestos, ou reverterem em proveito comum; IV - as doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com a cláusula de incomunicabilidade; V - Os bens referidos nos incisos V a VII do art. 1.659. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/cc_vil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

⁵¹ Art. 1.641. É obrigatório o regime da separação de bens no casamento: [...] II – da pessoa maior de 70 (setenta) anos. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/cc_vil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

⁵² TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito de Família**. v. 5. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p.170.

⁵³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito de Família**. v. 5. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 169.

⁵⁴ “Embargos de divergência no recurso especial. Direito de família. União estável. Casamento contraído sob causa suspensiva. Separação obrigatória de bens (CC/1916, art. 258, II; CC/2002, art. 1.641, II). Partilha. Bens adquiridos onerosamente. Necessidade de prova do esforço comum. Pressuposto da pretensão. Moderna compreensão da Súmula 377/STF. Embargos de divergência providos. 1. Nos moldes do art. 1.641, II, do Código Civil de 2002, ao casamento contraído sob causa suspensiva, impõe-se o regime da separação obrigatória de bens. 2. No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento, desde que comprovado o esforço comum para sua aquisição. 3. Releitura da antiga Súmula 377/STF (No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento), editada com o intuito de interpretar o art. 259 do CC/1916, ainda na época em que cabia à Suprema Corte decidir em última instância acerca da interpretação da legislação federal, mister que hoje cabe ao Superior Tribunal de Justiça. 4. Embargos de divergência conhecidos e providos, para dar provimento ao recurso especial” BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp1.623.858**. 2.^a Turma. Rel. Min. Lázaro Guimarães. Julgado em: 23/05/2018. DJe: 30/05/2018.

⁵⁵ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 377**. No regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento. Disponível em: <http://stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=4022>. Acesso em: 10 jun. 2021.

4. CONCLUSÃO

A União Estável e seus reflexos patrimoniais e registrais são peculiares e demandam atenção especial por parte do registrador. A aplicação subsidiária de outras normativas para reger a convivência dos companheiros, tais como as do casamento e divórcio, é por si só desafiadora, considerando que são institutos apenas parcialmente semelhantes, muito se distinguindo na sua formalidade e constituição. Assim, no momento da qualificação de um título que abarque a existência, modificação ou dissolução da União Estável, o operador do direito deve ter prudência e cautela com as singularidades existentes.

Verifica-se que a falta de regulamentação específica para o tema ressalta a importância dos princípios registrais como norteadores e limitadores da qualificação registral. A jurisprudência também demonstra um forte papel, principalmente onde há carência de clareza procedimental e lacunas quanto aos limites impostos à liberalidade das partes, presentes em temas recorrentes e atuais dentro da realidade da sociedade brasileira, no tocante aos cidadãos unidos estavelmente, abordados neste Artigo, quais sejam os efeitos retroativos do regime de bens pactuado e a união estável poliafetiva.

O Direito Registral acompanha as constantes transformações da sociedade e as incorpora de modo gradativo, buscando publicizar e dar segurança jurídica às relações e situações fáticas que produzem efeitos e acessam o álbum imobiliário. Assim, depreende-se que a relação da União Estável com o Registro de Imóveis possui um longo caminho de adaptações, atualizações e debates a ser percorrido.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05. mai. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. eduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 10 mai. 2021.

BRASIL. **Provimento nº 37/2014**, CNJ. Dispõe sobre o registro de união estável, no Livro "E", por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_37_07072014_11072014155005.pdf. Acesso em: 10 mai. 2021.

BRASIL. **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007**. Disciplina a aplicação da Lei no 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf. Acesso em: 05 mai. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp1663440**. 3ª Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em: 16/06/2020, DJe: 30/06/2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp1685935**. 3ª Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em: 17/08/2019, DJe: 21/08/2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Direito de Família**. 11. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2021.

GENTIL, Alberto *et al.* **Registros Públicos**. São Paulo: Método, 2020.

MADALENO, Rolf. **Direito de Família**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

MORAES, Guilherme Peña de. **Curso de Direito Constitucional**. 12. ed. Rio de Janeiro Atlas, 2020.

NEVES, Robson Aparecido. Convivência com esposa impede reconhecimento de união estável com outra mulher. **Migalhas**, 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/292891/convivencia-com-esposa-impede-reconhecimento-de-uniao-estavel-com-outra-mulher>. Acesso em: 23 mai. 2021.

NIGRI, Tânia. **União Estável**. 1. ed. São Paulo: Blucher, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. v. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. v. IV, 31. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 138

PEREIRA, Rodrigo da Cunha. O que é a família poliafetiva? **GenJurídico**, 2020. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2020/06/18/o-que-e-a-familia-poliafetiva/>. Acesso em: 16 mai. 2021

PORTO ALEGRE. Uniformização de procedimentos aprovados pelos Registros de Imóveis de Porto Alegre. **Registro de Imóveis**, 2017. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=918>. Acesso em: 11 mai. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei nº 11.419 de 19 de dezembro de 2006**. Institui o novo texto da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul - CNNR. Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/wp-content/uploads/2020/01/CNNR.pdf>. Acesso em: 05 mai. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado. **AC70062734736**, 7ª Câmara Cível. Rel. Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves. Julgado em: 25/03/2015.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado. **REsp1551012**. Rel. Min. Moura Ribeiro. DJe: 29/11/2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito de Família. v. 5. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil**: Direitos Reais. v. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: Direitos Reais. v. 4. 21. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2021.