

**NOTA TÉCNICA Nº 03/2024**

**DATA:** 06/09/2024

**ASSUNTO:** Partilha de bens e mancomunhão na extinção do regime patrimonial entre cônjuges e companheiros

**CONSIDERANDO** que uma das metas prioritárias do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais é a busca de uniformização dos procedimentos nos escritórios de Registro de Imóveis do estado, além do incentivo à melhoria contínua da prestação de serviços pelos associados, quer na qualidade, quer na agilidade;

**CONSIDERANDO**, ainda, a necessidade de subsidiar seus associados de instrumentos e argumentos para a segura e uniforme aplicação da lei;

**CONSIDERANDO** a necessidade de alinhamento institucional entre os Registros de Imóveis de Minas Gerais frente à complexidade das alterações legislativas trazidas pela Lei nº 14.382/2022;

O **COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS (CORI-MG)**, no uso de suas atribuições, RESOLVE editar a presente Nota, que espelha a interpretação institucional acerca da partilha de bens e mancomunhão na extinção do regime patrimonial entre cônjuges e companheiros, conforme os tópicos abaixo:

**1. Propriedade e disponibilidade**

Antes de adentrarmos no mérito desta nota técnica, oportuno tecermos uma distinção entre a propriedade e a disponibilidade.

A propriedade é o mais completo dos direitos reais, pois confere ao seu titular quatro poderes sobre determinado bem, quais sejam:

- a) o poder de fruir do bem;
- b) o poder de usar o bem;
- c) o poder de reaver o bem;
- d) o poder de dispor de um bem (disponibilidade).

Desta forma, a disponibilidade é um poder decorrente da propriedade. Nem sempre, contudo, um proprietário poderá exercer estes quatro poderes.

Há hipóteses em que o proprietário “transfere” um destes poderes para outra pessoa, como ocorre, por exemplo, com a instituição do usufruto, em que o proprietário fica despidido dos poderes de usar e fruir (daí ser denominado como nu-proprietário), mas que ainda conserva o poder de dispor do bem para um terceiro (que adquirirá tão somente a nua propriedade, sujeitando-se à restrição do usufruto).

No tocante à disponibilidade, o exercício deste poder poderá ser suspenso ou condicionado a exigências legais.

Como exemplo de suspensão do exercício, há ordens emanadas pelo Poder Judiciário por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).

No caso das condicionantes, pode-se citar a cláusula de inalienabilidade (que condiciona a disponibilidade a uma autorização judicial) e a usucapião, em que o registro não gera o direito de propriedade (posto que declaratório), mas é condição para a disponibilidade.

Neste mesmo sentido, o cidadão solteiro que adquire um bem e, posteriormente venha a se casar, só poderá vendê-lo com a anuência do cônjuge. A outorga conjugal, desta forma, é condicionante da disponibilidade.

Deste modo, um cônjuge não pode vender a sua meação em um bem comum antes da partilha.

Imagine o exemplo de João e Maria, casados no regime da comunhão universal de bens e proprietários de uma fazenda. Se João pudesse vender sua meação a um terceiro, Maria seria atingida em seu direito de propriedade. Como Maria teria 50% do bem, esse percentual se comunicaria com João, que passaria a ter 25% do bem, já que todos os bens deles são de titularidade comum.

A disponibilidade para alienação de fração do bem por um dos cônjuges, seja para terceiro ou para o outro consorte, só é admissível após a partilha. Antes disso, só é possível ocorrer a venda do direito na sua totalidade por ambos os cônjuges. Desta forma, até que ocorra a partilha, o bem permanecerá em estado de mancomunhão, podendo o casal dispor de seus direitos, desde que conjuntamente.

## 2. Bem particular

Tratando-se de bem particular, o Provimento nº 93/2020 do TJMG estabelece, em seu artigo 871, que é suficiente a averbação do ato de extinção da sociedade ou vínculo conjugal para gerar a disponibilidade exclusiva do bem.

O próprio ordenamento já apresenta disposições legais que conduzem o intérprete da matrícula à ilação de que o bem é particular.

Forçoso reconhecer que, por ocasião da “partilha”, o cônjuge proprietário do bem pode ter transferido o bem para o outro cônjuge ou mesmo para um terceiro, como ocorre com a disposição em favor dos filhos. Neste caso, contudo, seria ônus deste terceiro apresentar o título a registro, conferindo-lhe a devida publicidade.

O beneficiário da disposição, por si ou por intermédio de seu representante legal, permaneceu inerte, imperando o consagrado adágio jurídico de que “*o Direito não socorre aqueles que dormem*”.

O ofício de Registro de Imóveis não precisa exigir a apresentação do título para verificar se, remotamente, deram os cônjuges destino diverso ao bem. Não se trata de desobediência de decisão judicial. A ordem judicial, que nesta hipótese abarcou uma decisão concernente à matéria patrimonial disponível, é dirigida primeiramente às partes, a quem cabe apresentá-la à serventia e cumprir as suas exigências, se lhe convier.

Do contrário, a decisão permanece em estado de latência, tal como uma escritura pública não levada a registro. O beneficiário, omissos em seu dever de registro, será inevitavelmente privado do direito real de propriedade, mas poderá pleitear, diante do inadimplemento da obrigação contida no título, perdas e danos.

Em suma, tratando-se de bem particular, será suficiente a averbação da separação judicial ou extrajudicial, do divórcio ou do óbito do outro cônjuge. Após este ato, será possível proceder o registro do título de alienação do imóvel.

Tratando-se de união estável, será suficiente a apresentação de uma declaração, por instrumento público ou particular com firma reconhecida, subscrita pelo outro companheiro, reconhecendo o fim da união.

Oportuno ressaltar que, caso seja apresentado, a qualquer tempo, algum acordo judicial, em dissolução do casamento ou união estável, conferindo destino diverso ao bem particular, a exemplo de doações feitas a filhos, este ato não acarretará o registro da partilha (que pressupõe bem comum), mas sim o registro do negócio jurídico entabulado, nos termos do artigo 167, I, 48, da Lei nº 6.015/1973, com a respectiva comprovação do recolhimento do tributo incidente<sup>1</sup>.

O registro deste ato (que geralmente será materializado por meio de uma transação homologada judicialmente) não é incompatível com a previa averbação noticiando a natureza particular do bem e a sua não sujeição à partilha.

### **3. Bem comum**

Tratando-se de bem comum, é necessário promover algumas considerações.

A primeira é que se deve atentar para a data da separação judicial ou do divórcio. Antes do Novo Código Civil, que entrou em vigor (para a corrente majoritária) em 12 de janeiro de 2003, a partilha dos bens comuns será pressuposto obrigatório para a extinção da sociedade ou do vínculo conjugal.

Desta forma, não integrava o conteúdo das averbações de separação ou divórcio, feitas no registro do casamento, no Registro Civil de Pessoas Naturais, a informação se a partilha foi ou não realizada, pois esta declaração era dispensável tendo-se em vista que a partilha deveria ter ocorrido previamente.

Deste modo, tratando-se de separação judicial ou divórcio anteriores a 12 de janeiro de 2003, será necessário, além da certidão, exibir o documento descritivo da partilha para que a serventia possa fazer o registro desta partilha ou a averbação de mancomunhão (que será promovida na hipótese em que os cônjuges deliberarem pela permanência da comunhão no bem ou na hipótese em que o bem não foi contemplado na partilha)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Para ilustrar, cita-se o exemplo de um casal que resolva se divorciar e que, em um primeiro momento, não tenha feito a partilha. Essa ausência não impede que seja promovida a averbação de divórcio tanto nos bens comuns (será acompanhada da averbação de mancomunhão) quanto nos bens particulares. Decidindo o casal futuramente partilhar estes bens, poderá o instrumento de partilha ser registrado nos bens comuns, ainda que tenham sido previamente neles averbada a mancomunhão, assim como, também o negócio jurídico de disposição do bem particular contido no instrumento judicial.

<sup>2</sup> É oportuno reiterarmos a distinção da situação em que o casal não pretenda partilhar o bem (pois dará um destino unitário a ele no futuro), daquela em que o casal pretenda partilhar o bem dividindo-o na fração de 50% para cada um. A primeira hipótese é objeto de mera averbação de mancomunhão, permanecendo o bem como propriedade conjunta e indivisa do casal, enquanto que a última hipótese acarretará o registro da partilha, pondo fim ao estado de indivisão do bem e permitindo que cada cônjuge possa dispor de sua fração ideal de forma autônoma.

Tratando-se de separação judicial, extrajudicial ou divórcio após 12 de janeiro de 2003, será necessário analisar o conteúdo da averbação contido na certidão de casamento.

Se desta mencionada averbação constar a informação de que os bens foram partilhados, será necessário exibir o documento descritivo da partilha para análise da serventia e seu respectivo registro.

Se a averbação da certidão de casamento apresentada mencionar que não ocorreu a partilha dos bens ou ainda, na hipótese de a averbação ser omissa quanto à questão da partilha, poderão os ex-cônjuges requererem a averbação da mancomunhão na matrícula, apresentando uma declaração, sob as penas da lei, de que a partilha não foi feita e de que não se encontra em tramitação nenhum processo judicial com o propósito de promovê-la.

A certidão que instruirá o pedido deverá ter sido expedida no prazo máximo nos 90 dias anteriores ao protocolo, posto que, em tese, poderia ter sido feita outra averbação noticiando a partilha do bem. Por outro lado, se a certidão noticiar que a partilha foi feita, este prazo poderá ser relativizado.

É possível que os ex-cônjuges, por ocasião da lavratura de uma escritura de doação ou venda do imóvel, solicite ao tabelião que adote as providências necessárias para viabilizar a disponibilidade do bem.

Desta forma, será dispensado requerimento autônomo e declaração dos ex-cônjuges se o tabelião fizer constar da escritura de transmissão do bem para terceiros duas informações, quais sejam:

- a) a declaração de que foi apresentada a certidão de casamento e que não constou da averbação do divórcio ou separação a informação acerca da partilha dos bens ou que constou a inexistência de partilha; e
- b) a informação de que os ex-cônjuges declararam, sob as penas da lei, que o bem não foi partilhado e que não tramita nenhum processo judicial visando a sua partilha.

Tratando-se de união estável já publicizada na matrícula, independentemente do tempo de sua constituição ou extinção, é suficiente o requerimento dos ex-companheiros de averbação da mancomunhão, acompanhada da respectiva

declaração, podendo também esta declaração integrar uma escritura em que os ex-companheiros pretendam dispor do bem para terceiro.

#### **4. Averbação da separação ou do divórcio sem destino dos bens**

É sabido que o interessado tem o direito subjetivo de atualizar os dados de uma matrícula, de forma que o fôlio real passe a reproduzir os elementos do imóvel e dos titulares do direito de forma mais fidedigna, eliminando diferenças entre a realidade documental e a realidade fática.

Por outro turno, a singela averbação do divórcio ou da separação sem o consequente registro da partilha ou do estado de mancomunhão pode induzir um eventual terceiro a erro, por julgar que o bem pertence exclusivamente a um dos cônjuges, comprometendo a segurança jurídica.

A situação fica ainda mais delicada se considerarmos as hipóteses em que o legislador permite a instituição de direitos reais sem a necessária intervenção de um tabelião, tal como a promessa de compra e venda ou até mesmo a compra e venda de imóvel abaixo de 30 salários-mínimos.

Deste modo, se o interessado requerer a averbação de um divórcio ou da separação, não sendo o imóvel, por força do regime de bens, enquadrado como particular, deverá a serventia promover uma averbação de alteração de estado civil e outra averbação de ofício noticiando a pendência da partilha para fins de disponibilidade.

#### **5. Restrições à disponibilidade do bem**

##### **5.1 Indisponibilidade e penhora da União**

Incidindo a indisponibilidade sobre o casal, não poderá ser promovido o registro de eventual partilha, mas tão somente a averbação do divórcio e da mancomunhão. Na hipótese de a indisponibilidade atingir apenas um dos cônjuges, será possível, ainda, promover o registro da partilha nos bens comuns que forem atribuídos em sua totalidade ao indisponibilizado.

Aplica-se o mesmo raciocínio na hipótese em que um bem tenha sido penhorado e a exequente seja a União.

## 5.2 Cédula rural hipotecária

São três situações possíveis:

- a) Averbação do divórcio e da mancomunhão;
- b) Registro da partilha com frações ideais de 50% para cada cônjuge;
- c) Registro da partilha conferindo o bem, então comum, para um dos cônjuges ou transferindo o bem particular para o outro cônjuge, exigindo-se nestas hipóteses a anuência do credor hipotecário, nos termos do artigo 59 do Decreto-Lei nº 167/1967.

## 5.3 Alienação fiduciária

São três situações possíveis:

- a) Averbação do divórcio e da mancomunhão;
- b) Registro da partilha com frações ideais de 50% para cada cônjuge;
- c) Registro da partilha conferindo o direito real de aquisição exclusivamente a um dos cônjuges ou transferindo-o para o outro cônjuge, exigindo-se nestas hipóteses a anuência do credor fiduciário – que pode ser materializada tanto por meio de uma declaração por instrumento particular, aditivo ou contrato de cessão de direitos, devendo este instrumento ser mencionado no ato do registro da partilha.

## 6. Relativização do saneamento subjetivo e do enunciado 4 do CORI-MG

Sabemos que se o proprietário solteiro vier a se casar, é necessário que se promova a averbação dos dados do casamento e dados pessoais do seu cônjuge na matrícula. Nos termos do enunciado 4 do CORI-MG<sup>3</sup>, serão feitas duas averbações: casamento e dados pessoais. Estas averbações serão feitas por casal na matrícula.

Se a averbação do casamento for feita em conjunto com a do divórcio ou da separação, dispensa-se a averbação de dados pessoais do outro cônjuge, se o imóvel, por força do regime de bens, for particular.

---

<sup>3</sup> 4. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL SUBJETIVA. AVERBAÇÃO DE INSERÇÃO OU RETIFICAÇÃO

1. Será feita apenas uma averbação, por pessoa ou por casal, para inserir ou retificar o nome, identidade e CPF do proprietário e/ou cônjuge, em atendimento ao artigo 770 do Código de Normas, 2 averbando-se em ato autônomo a certidão de casamento.  
2. O protocolo deve ser único por requerimento.

Nesta hipótese, será suficiente a averbação do casamento e do divórcio. Com efeito, é dispensável a publicidade de dados pessoais de um ex-cônjuge que não chegou a titularizar direitos sobre o imóvel e nem sequer conserva o poder de conferir outorga conjugal.

## **7. Conclusão**

Uma vez apontadas todas essas considerações, **RECOMENDA-SE** o cumprimento e que atendam às decisões e orientações para alinhamento dos procedimentos em todas as serventias.

## **COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS**



## ANEXO I

### Quadro resumo

<b>Bem particular</b>	
<b>Atos praticados e cobrança</b>	Será praticado um ato: a averbação do divórcio, da separação ou da dissolução de união estável (código 4160 - item 1-L da Tabela nº 4)
<b>Documentação necessária</b>	<p>Para publicização do divórcio ou da separação, é suficiente a apresentação da certidão de casamento (ou de menção expressa em escritura pública) independentemente do conteúdo desta. Ou seja, se ela faz ou não referência à partilha de bens feita, se menciona que há partilha em tramitação ou se é omissa neste ponto.</p> <p>Para publicização da dissolução de união estável, é suficiente a apresentação de uma declaração assinada por ambos os ex-companheiros reconhecendo o fim da união.</p>
<b>Efeito</b>	Após a averbação, o proprietário poderá dispor de seu direito de propriedade na totalidade, independentemente de qualquer anuência do ex-cônjuge ou ex-companheiro.
<b>Bem comum</b>	
<b>Atos praticados e cobrança</b>	<p>Serão praticados dois atos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. averbação do divórcio, da separação ou da dissolução de união estável (código 4160 – item 1-L da Tabela nº 4);</li> <li>ii. averbação de mancomunhão (código 4160 – item 1-L da Tabela nº 4), ou o registro da partilha (item 5-E da Tabela nº 4, sem exclusão da meação).</li> </ol>
<b>Documentação necessária</b>	<p>a) <u>Para divórcios e separações anteriores à 12/01/2003:</u> certidão de casamento e instrumento de partilha.</p> <p>b) <u>Para divórcios e separações posteriores à 12/01/2003:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apresentação de certidão em que a averbação da separação ou divórcio faça menção à partilha feita: é necessário que seja apresentado também o instrumento de partilha para análise da serventia.</li> </ul> <p>O registro será feito conforme o referido instrumento. Se o instrumento for omissivo quanto a um bem específico, admite-se a declaração dos ex-cônjuges de mancomunhão.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apresentação de certidão (ou menção expressa na escritura pública de transmissão do bem) em que a averbação da separação ou divórcio se enquadre em uma das seguintes situações:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. que a partilha não foi feita;</li> <li>ii. que não há bens a partilhar;</li> <li>iii. averbação omissa quanto à partilha de bens.</li> </ul> <p>Poderá ser feita a averbação da mancomunhão mediante subscrição de declaração própria por ambos os ex-cônjuges.</p> <p>c) <u>Para dissolução de união estável</u>: os ex-companheiros poderão apresentar o instrumento de partilha, acaso existente, ou declarar a extinção da união estável e a permanência do bem em mancomunhão.</p>
<p><b>Efeitos</b></p>	<p>a) <u>Averbação de divórcio, de separação ou de dissolução de união estável e averbação de mancomunhão</u>:</p> <p>Após estas averbações, os ex-cônjuges ou os ex-companheiros poderão transmitir seus direitos de propriedade sobre o bem, mas desde que em conjunto, pois o bem continua integrando uma universalidade.</p> <p>Para que esta transmissão em conjunto ocorra não é necessário qualquer registro de partilha.</p> <p>Reitera-se que o ex-cônjuge ou o ex-companheiro não poderá vender sua fração ideal isoladamente para terceiro ou para o outro ex-consorte.</p> <p>b) <u>Averbação de divórcio, de separação ou de dissolução de união estável e registro da partilha</u>:</p> <p>Após a prática destes atos, quaisquer dos ex-cônjuges ou ex-companheiros poderá, de forma autônoma, transmitir seu direito de propriedade para o outro ou até para terceiro, sem a necessidade de qualquer intervenção do ex-cônjuge.</p>

## ANEXO II

### Modelos

#### A) Averbação de divórcio em bem particular

**AV-XX/XX.XXX - DIVÓRCIO.** Protocolo nº XX.XXX, de XX/XX/2024. Por requerimento e documentos comprobatórios, procede-se a presente averbação para constar que **XXX** e **XXX** já qualificados no R-X, divorciaram-se em XX/XX/XXX, conforme assento de casamento Termo nº XXXXX, Folha XX, Livro B-XX, lavrado pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de XXXX/MG. O cônjuge {virago/varão} voltará a usar seu nome de {solteira/o}, qual seja, XXX. A totalidade/fração ideal de XX% do imóvel objeto da presente matrícula é bem particular de XXXX, não estando sujeita à partilha. Quant. X. Emol: XXX; Código: 4160-8. Selo digital. Dou fé. Cidade, XX/XX/2024. Oficial XXXX.

#### B) Averbação de divórcio e registro da partilha

**AV-X/X.XXX-DIVÓRCIO.** Protocolo XXXXXX, em XX/XX/2024. Por requerimento e documentos comprobatórios, procede-se a presente averbação para constar que **XXX** e **XXX** já qualificados no R-X, divorciaram-se em XX/XX/XXX, conforme assento de casamento Termo nº XXXXX, Folha XX, Livro B-XX, lavrado pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de XXXX/MG. O cônjuge {virago/varão} voltará a usar seu nome de {solteira/o}, qual seja, XXX. Quant. X. Emol: XXX; Código: 4160-8. Selo digital. Dou fé. Cidade, XX/XX/2024. Oficial XXXX.

**R-X/X.XXX-PARTILHA.** Protocolo XXXXXX, em XX/XX/2024. Nos termos da CARTA DE SENTENÇA, expedida em XXXXX, extraída dos autos nº XXXXX, que tramitaram perante a Xª Vara da Comarca de XXXX/MG, verifica-se que a **totalidade/fração de % do imóvel** objeto desta matrícula ficou pertencendo a **XXXXXXXXXX**, já qualificada no R-XX. Emitida a DOI. Recolhido ITCD, conforme certidão de pagamento XXXXXX. Valor fiscal: R\$XXXX. Quant. X. Emol: XXX; Código: 4160-8. Selo digital. Dou fé. Cidade, XX/XX/2024. Oficial XXXX.

#### C) Averbação de divórcio e de mancomunhão

**AV-X/X.XXX-DIVÓRCIO.** Protocolo XXXXXX, em XX/XX/2024. Por requerimento e documentos comprobatórios, procede-se a presente averbação para constar que **XXX** e **XXX** já qualificados no R-X, divorciaram-se em XX/XX/XXX, conforme assento de casamento Termo nº XXXXX, Folha XX, Livro B-XX, lavrado pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de XXXX/MG. O cônjuge {virago/varão} voltará a usar seu nome de {solteira/o}, qual seja, XXX. Quant. X. Emol: XXX; Código: 4160-8. Selo digital. Dou fé. Cidade, XX/XX/2024. Oficial XXXX.

**AV-XX/XX.XXX - MANCOMUNHÃO.** Protocolo. XX.XXX, em XX/XX//2024. Procede-se a presente averbação, nos termos do art. 872 do Provimento 93/2020 do TJMG, para constar que, diante da extinção da sociedade conjugal mencionada na averbação anterior, foi apresentada a esta Serventia a certidão de casamento, sem mencionar expressamente a existência de partilha, razão pela qual o imóvel objeto da presente matrícula permanecerá em estado de mancomunhão entre os proprietários. Quant. X. Emol: XXX; Código: 4160-8. Selo digital. Dou fé. Cidade, XX/XX/2024. Oficial XXXX.