



## O TRATAMENTO DA UNIÃO ESTÁVEL NOS OFÍCIOS REGISTRARIS: CARACTERÍSTICAS E EFEITOS

Camila Caixeta Cardoso<sup>1</sup>  
Marina Araújo Campos Cardoso<sup>2</sup>  
Ronan Cardoso Naves<sup>3</sup>

### Resumo

O presente trabalho objetiva desenvolver a temática da união estável no âmbito dos registros públicos, notadamente nos tabelionatos de notas, nos ofícios de registro de imóveis e registro civil das pessoas naturais. Para tanto, parte-se do tratamento sucinto da união estável, entidade familiar afirmada na Constituição da República de 1988, analisando suas características primordiais. Após, suscita-se alguns aspectos gerais da atividade extrajudicial desempenhada nas serventias brasileiras, pertinentes ao assunto. Por fim, são demonstrados aspectos técnicos e práticos da inscrição da união estável nos referidos serviços.

**Palavras-chave:** União estável; serventias extrajudiciais; escritura pública; segurança jurídica; entidade familiar.

## THE TREATMENT OF THE UNION STABLE IN REGISTRATION OFFICES: CHARACTERISTICS AND EFFECTS

### Abstract

The present work aims to develop the theme of stable union in the scope of public registries, notably in the tabelionatos of notes, in the offices of real estate registration and civil registry of natural persons. In order to do so, it is based on the succinct treatment of the stable union, a family entity affirmed in the Constitution of the Republic of 1988, analyzing its primordial characteristics. Afterwards, some general aspects of the extrajudicial activity performed in the Brazilian serventias pertinent to the subject are elicited. Finally, technical and practical aspects of the registration of the stable union in these services are demonstrated.

**Keywords:** Stable union; extrajudicial services; public deed; legal certainty; family entity.

## 1 Introdução

<sup>1</sup> Tabeliã de protesto em Minas Gerais, doutoranda em Direito pela FADISP, Mestre em Direito pela Faculdade Milton Campos, Mestre em Direito pela Universidade FUMEC.

<sup>2</sup> Tabeliã de notas e protesto no Estado de São Paulo, doutoranda em Direito pela FADISP, mestre em Direito pela UNAERP, mestre em Direito pela Universidade FUMEC, especialista em direito processual pela PUC-Minas.

<sup>3</sup> Tabelião de protesto em Minas Gerais, doutorando pela FADISP, Mestre em Direito pela UNAERP, mestre em Direito pela Universidade FUMEC, especialista em direito processual pela PUC-Minas.



A união estável é tema de constante debate no âmbito jurídico, notadamente, por ser uma realidade cada vez mais presente nas relações sociais. Em razão disso, esta união de fato auferiu, ao longo dos últimos trinta anos, ampla regulamentação legal. Com efeito, na tentativa de dar-lhe maior proteção jurídica e proporcionar a prevenção dos litígios, o tema tornou-se objeto dos registros públicos.

Preliminarmente, cumpre explicitar, ainda que de forma sucinta, a evolução histórica do assunto. Com o Código Civil de 1916, a união estável era tratada como relação de concubinato, uma vez que o referido diploma legal não regulamentou, ou sequer tocou na união estável. O concubinato se dividia em duas espécies: o puro e o impuro. O primeiro consistia na relação entre pessoas não impedidas para o casamento, o que, de fato, mais se aproxima da união estável como regulamentada atualmente. Em contrapartida, o concubinato impuro tratava da relação entre pessoas impedidas para o casamento, o que, hoje, consiste no verdadeiro concubinato.

Posteriormente, com a promulgação da Constituição da República de 1988, foi reconhecida a união estável como entidade familiar, mas diferente da tradicional família formada pelo casamento. Abriu-se, portanto, a possibilidade da união de fato ser regulamentada por lei.

Com a Lei n. 8.971/94 ampliaram-se os direitos do companheiro, atribuindo-lhes, exemplificadamente, direitos sucessórios e a alimentos. Ademais, referido diploma legal instituiu o direito de usufruto ao companheiro sobrevivente, contudo, exigia o prazo mínimo de convivência de cinco anos ou a procriação para o reconhecimento da união estável.

Após, entrou em vigor a Lei n. 9.278/96, que retirou o prazo de cinco anos para o reconhecimento da união estável e a exigência de procriação. Além disso, possibilitou o reconhecimento dessa entidade familiar em caso de separação de fato; estabeleceu a presunção de que os bens adquiridos na constância da união são frutos do esforço comum; firmou a competência das varas da família para as ações referentes à união estável, bem como instituiu o direito real de habitação.

Com o Código Civil de 2002, restaram estabelecidas regras diferentes a respeito da sucessão do companheiro, sendo esse diploma legal mais inovador em relação ao antigo Código Civil. Contudo, o CC/02 se omitiu quanto ao direito real de habitação do companheiro, o que já havia sido objeto da Lei n. 9.278/96.



Diante desse cenário, denota-se que, em que pese vários diplomas legais tratem do assunto, a legislação, em si, pouco avançou no sentido de atribuir direitos ou definições ao instituto, de forma que se mostrou insuficiente para solucionar as diversas demandas e litígios ocorridos no seio das relações sociais. Ademais, com a mudança de comportamento e intensificação das relações familiares, a união de fato tornou-se muito presente, notadamente, por prescindir de qualquer formalidade para sua constituição.

Nesse sentido, a jurisprudência se tornou assídua acerca do tema, a fim de solucionar a lacuna legal. Com efeito, no âmbito do controle concentrado de constitucionalidade do Supremo Tribunal Federal, os julgamentos das ADI 4277/DF e ADPF 132/RJ demonstraram a tendência de expandir o instituto, ao afirmarem a possibilidade da união estável entre pessoas do mesmo sexo, deferindo todos os direitos e deveres dessa entidade familiar às pessoas homossexuais, inclusive com a possibilidade de conversão em casamento.

Em 2017, o Supremo Tribunal Federal, em sede de julgamento de Recurso Extraordinário com Repercussão Geral reconhecida, declarou inconstitucional o art. 1.729 do Código Civil de 2002, dispositivo que regulamentava os direitos sucessórios dos companheiros de forma diversa da sucessão do cônjuge. Além disso, determinaram os ministros que sejam aplicadas as regras sucessórias do cônjuge supérstite (art. 1829, CC/2002) ao companheiro.<sup>4</sup>

Mais recentemente, em setembro de 2019, o STF iniciou o polêmico julgamento do Recurso Extraordinário n. 1045273, também com repercussão geral reconhecida, em que se discute a possibilidade da existência de uniões estáveis concomitantes, para fins do recebimento de pensão por morte.

Portanto, diante das várias e notáveis vezes que os Tribunais Superiores são chamados a se manifestarem sobre uniões estáveis, percebe-se que a sociedade contemporânea tem se utilizado cada vez mais dela para formarem suas famílias.

Ocorre que, ainda que se evidencie o espetacular avanço jurisprudencial sobre o tema, a segurança jurídica em torno das uniões estáveis se mostrava frágil. Isso se dava até

---

<sup>4</sup>Ver REs 646721 e 878694. Tese aprovada: “No sistema constitucional vigente é inconstitucional a diferenciação de regime sucessório entre cônjuges e companheiros devendo ser aplicado em ambos os casos o regime estabelecido no artigo 1829 do Código Civil.” Ficou vencido o relator Min. Marco Aurélio, seguido apenas no voto do Min. Ricardo Lewandovski, expondo os dois o entendimento de que “a Constituição Federal reconhece a união estável e o casamento como situações de união familiar, mas não abre espaço para a equiparação entre ambos, sob pena de violar a vontade dos envolvidos, e assim, o direito à liberdade de optar pelo regime de união.”



mesmo em decorrência da própria essência do instituto, qual seja de união que se forma no plano fático, prescindindo de qualquer formalidade para que se constitua.

Com efeito, o próprio Código Civil de 2002, no seu art. 1.725, afirma expressamente a possibilidade de um contrato de união estável. Obviamente, se trata de pacto facultativo, totalmente dispensável para a constituição da união. Contudo, vê-se nesse instrumento indício de prova de uma união de fato, bem como nele se regulamentam as regras convencionais que devem reger determinada união estável. Portanto, o contrato de convivência é instrumento apto a atribuir segurança jurídica ao instituto da união estável.

Foi justamente na toada de evolução jurisprudencial demonstrada, associada à crescente utilização do instituto pela sociedade, que a própria legislação recentemente tentado se adaptar, possibilitando o ingresso do contrato de união estável nos registros públicos. Com efeito, em julho de 2014, foi editado o provimento n. 37 da Corregedoria Geral de Justiça, disciplinando o registro do contrato de união estável nos cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais, no intuito de uniformizar os procedimentos e garantir segurança jurídica, por meio da publicidade ínsita ao registro.

A partir de então, várias Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça passaram a editar normas administrativas acerca da união estável a serem observadas pelas serventias extrajudiciais, inclusive no âmbito do Registro de Imóveis.

Dessa forma, verifica-se imprescindível analisar o tratamento da união estável nos ofícios extrajudiciais e quais são os seus reais efeitos. Por fim, ressalta-se que, por se tratar de matéria regulamentada no âmbito dos estados, à título exemplificativo, utilizar-se-á como parâmetro nesse trabalho o Provimento Conjunto n. 93/2020 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que entrou em vigor no corrente ano.

## **2 Considerações preliminares**

### *2.1 Da união estável*

Inicialmente, cumpre observar que, ao tratar da união estável, a Constituição da República de 1988 define no seu art. 226, §3º que “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.” Ademais, o vigente Código Civil, especificamente no



art. 1.723, determina que “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.”

Com efeito, diante dos novos contornos jurisprudenciais do tema destacados alhures, define-se a união estável como relação pública, contínua e duradoura entre duas pessoas com o objetivo de constituir uma entidade familiar.

Extraem-se os seguintes requisitos para a constituição da união: a convivência pública; a continuidade; a durabilidade; e o objetivo de constituir família. A publicidade exigida significa a notoriedade da relação perante o meio social ao qual os companheiros pertencem, de forma que a relação secreta desfigura a união estável. Os requisitos da durabilidade e continuidade determinam que a união não pode ser breve ou momentânea. Contudo, o legislador, em momento algum, determinou um prazo mínimo para que fosse a união considerada duradoura, de forma que o requisito deve ser analisado pelo juiz casuisticamente.

Em relação ao objetivo de constituir família, se trata do elemento subjetivo da constituição da união estável. Por ser subjetivo é o requisito mais difícil de ser auferido nas análises dos casos concretos, porquanto pode até ter sido celebrado o contrato escrito de uma relação que se constituiu de forma pública, contínua e duradoura, com prole, compartilhamento de teto, sem, contudo, a presença dessa *affectio maritalis*.

Complementando, Carvalho Filho (2017) afirma que

embora tenha o legislador imposto como elemento caracterizador da união estável a mera *intenção de constituir família*, o certo é que ela só será reconhecida como tal quando, além de os seus requisitos serem atendidos, a *família vier a ser efetivamente constituída* – não mediante celebração solene, como se faz no casamento, ou diante do mero objetivo de constituição de família, pois, neste último caso, até mesmo o noivado poderia se enquadrar.

Dúvidas sempre pairaram sobre a exigência ou não da coabitação para a verificação da união estável. Respeitáveis doutrinadores, como Zeno Veloso, defendem que a coabitação é elemento ínsito da união estável, sendo imprescindível para sua constituição. Contudo, o Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, apesar de ser dado relevante para se demonstrar a intenção de constituir família, a coabitação não é elemento indispensável, de modo que a análise deve centrar-se no conjunto de fatores presentes em cada caso concreto (BRASIL, AgRg no AREsp 64789/GO, 2015).



Diante do conceito de união estável, Cunha Pereira (2015, p. 698) aponta como elementos caracterizadores “a durabilidade da relação, a existência de filhos, aquisição patrimonial em comum, a relação de dependência econômica, *affectio societatis*, coabitação, lealdade, notoriedade, a comunhão de vida, enfim, tudo aquilo que faça a relação parecer um casamento.” Trata-se da posse de estado de casado.

Além disso, importa salientar que a união estável cria direitos e deveres entre os companheiros, ressaltando os deveres de lealdade, respeito e assistência, guarda, sustento e educação dos filhos, nos termos do art. 1.724, CC/2002. Lado outro, o código civil de 2002 determina que as causas suspensivas do casamento (art.1.523, CC/2002) não impedem a caracterização da união estável. Já as causas de impedimento do casamento também são óbices à constituição da união estável, à exceção das pessoas casadas que forem separadas de fato.

Todavia, a união de fato em muito se difere do casamento, que depende de solenidade para sua constituição (celebração e registro). A união estável é um fato público que prescinde de qualquer formalidade para que exista e se constitua, enquanto a forma é a essência do instituto casamento. Referida distinção é extraída até mesmo do tratamento constitucional dado à união estável, porquanto o art. 226, §3º, da Constituição da República de 1988 afirma a ausência de hierarquia entre ambos os institutos. Esse dispositivo constitucional determina que “a lei deve facilitar” a conversão da união estável em casamento. Como categorias idênticas não podem ser convertidas uma na outra, conseqüentemente se denota que o próprio constituinte definiu a distinção (TARTUCE, 2016, p. 1338).

Por fim, quanto ao direito real de habitação, a orientação atual do STJ é no sentido de que o companheiro detém mencionado direito, apesar de omissa o Código Civil de 2002. No mesmo sentido, sede de Jornada de Direito Civil, determinou-se o Enunciado 117, segundo o qual “o direito real de habitação deve ser estendido ao companheiro, seja por não ter sido revogada a previsão da Lei n. 9.278/2996, seja em razão da interpretação analógica do art. 1.831, informado pelo art. 6º, *caput*, da CF/88” (BRASÍLIA, 2003, p. 56).

### 2.3 Do contrato de união estável

Em razão de ser a união estável uma relação de fato, que dispensa qualquer formalidade e se forma no mundo fático, muitos litígios existem no momento da sua



dissolução, notadamente, acerca da definição da sua real constituição e duração. Percebe-se que a segurança jurídica nas relações de união estável é frágil ou, quase que escassa. Com efeito, busca-se na legislação formas de prevenção de litígios e atribuição de alguma segurança jurídica possível, sem, contudo, desvirtuar o instituto, que, essencialmente, se forma no mundo fático.

É com esse propósito que o Código Civil de 2002, no seu art. 1725, possibilitou a elaboração do contrato de união estável. Com efeito, algumas legislações e normas infralegais que tratam do assunto surgiram no âmbito das serventias extrajudiciais, responsáveis por garantir a publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º, Lei n. 6.015/1973).

A fim de facilitar a prova, resguardar direitos e concretizar a segurança jurídica, é cada vez mais comum os companheiros buscarem a formalização de sua relação através de contrato, valendo-se de atos praticados pelos Tabeliães de Notas. *A posteriori*, podem ainda levá-lo à registro, seja no Registro Civil das Pessoas Naturais, no Registro de Títulos e Documentos, ou mesmo no Registro de Imóveis.

Diferentemente do pacto antenupcial que possui ampla regulamentação legal, o contrato de convivência é objeto de escassa normatização, tendo sido abordado, de passagem, no art. 1.725 do Código Civil de 2002, sem maiores detalhes. A única exigência é que seja instrumentalizado ou, em outras palavras, que seja escrito. Trata-se, portanto, de requisito de validade referente à forma.

Nesse ponto, vale reproduzir trecho de Nicolau (2015, p.104):

Como já foi visto em diversas partes desta obra, há um significativo aumento nas relações familiares informais. Tais pessoas estariam muito mais seguras se houvesse uma regulamentação adequada a respeito da existência, validade e eficácia desse contrato de convivência.

Em razão da pouca regulamentação, recomenda-se que se dê por meio de escritura pública lavrada no tabelionato de notas, à escolha dos conviventes, uma vez que o ato notarial é dotado de fé pública, presunção de autenticidade e elaborado nos estritos termos da legalidade. Portanto, o contrato de convivência feito por escritura pública goza de maior segurança jurídica do que o mero instrumento particular.



O conteúdo objeto do contrato de convivência é amplo, uma vez que não há restrições legais, podendo as partes disporem sobre a união estável, como melhor lhes aprouver. Contudo, como todo pacto convencional deve observar as normas de ordem pública.

Com relação ao regime de bens na união estável, assim como ocorre no casamento, os companheiros, em regra, podem escolher o regime que melhor lhes aprouver, mediante contrato de convivência, que independe de solenidade ou registro para ter eficácia *inter partes*. A ausência do ajuste expresso acarreta a aplicação do regime supletivo, qual seja, o da comunhão parcial de bens, como ocorre no casamento sem pacto antenupcial.

Entretanto, em relação à necessidade de aplicação do regime da separação obrigatória, o Superior Tribunal de Justiça criou tese consolidada e pacífica de sua imposição na união estável entre pessoas maiores de setenta anos, nos seguintes termos: “Na união estável de pessoa maior de setenta anos (art. 1.641, II, do CC/02), impõe-se o regime da separação obrigatória, sendo possível a partilha de bens adquiridos na constância da relação, desde que comprovado o esforço comum” (BRASIL, EREsp 1171820/PR, 2015).

### 3 Aspectos registrais e notariais da união estável

Para explicitar o tratamento da união estável nos registros públicos, imprescindível se faz a sucinta abordagem do regime jurídico das serventias extrajudiciais. Na Constituição da República de 1988, o tema foi tratado pelo art. 236 e seus parágrafos<sup>5</sup>. Com efeito, do referido dispositivo constitucional, nota-se que a atividade notarial e de registro são transferidas pelo Poder Público ao particular por meio da descentralização administrativa, na modalidade de delegação do serviço.

As serventias extrajudiciais consistem em entes desprovidos de patrimônio próprio, despersonalizados e, conseqüentemente, carentes de legitimidade processual. São os titulares das delegações que assumem todos os ônus e responsabilidades da atividade, uma vez que não

<sup>5</sup> “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.





há a constituição de uma pessoa jurídica. A fim de resumir o sistema adotado pela Constituição, José Renato Nalini afirma que se trata de “um serviço do Estado, oficial e chancelado com os atributos da fé pública e da segurança jurídica, é exercido em caráter privado. Ou seja: por exclusiva conta e risco do exercente desse préstimo, o delegatário” (NALINI, 2018).

Traduzindo o conceito legal esculpido no art. 1º da Lei n. 6.015/1973, Ceneviva explica que se trata de atividades de organização privada, vinculadas aos conceitos da Economia, para serem prestadas da forma mais adequada possível ao cumprimento de suas finalidades (CENEVIVA, 1999, p. 24).

Quanto às finalidades desses serviços extrajudiciais, a publicidade consiste na notoriedade de um ato jurídico ou relação jurídica perante a sociedade, dado que os interesses envolvidos ultrapassam a esfera das partes, para que, assim, possa gerar efeitos jurídicos perante terceiros. Ademais, a finalidade de autenticidade consiste no atributo de presunção de veracidade dos atos que constam dos livros de registro ou dos atos praticados nos tabelionatos de notas, uma vez que realizados por profissional do direito dotado de fé pública, a ele deferida pelo Estado.

Cumprido esclarecer que a referida presunção de veracidade é relativa em decorrência do sistema registral adotado pelo Brasil. Por oportuno, vale salientar que esse sistema de registro é o da fé pública relativa, que gera presunção relativa de veracidade, porquanto o art. 1.247 do Código Civil prevê que, caso o teor do registro não exprima a verdade, o mesmo poderá ser anulado ou retificado, em proteção aos direitos do verdadeiro titular do direito. Acrescenta o parágrafo único do dispositivo que “cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

Portanto, o direito registrado possui presunção de veracidade e é oponível à terceiros, contudo, no caso de não exprimir a verdade acerca da titularidade do direito, o registro comporta retificação ou anulação em juízo. Da mesma forma, os atos praticados pelos tabeliães de notas, em especial, as escrituras públicas, possuem presunção de veracidade quanto à forma e legalidade, todavia, trata-se também de presunção relativa, podendo ser suscitada eventual invalidação em juízo. Em síntese, os atos praticados pelos titulares das serventias extrajudiciais são presumidos verdadeiros, somente podendo ser discutida sua invalidade, em juízo.



Outra finalidade dos registros públicos que consta no art. 1º da Lei n. 6.015/1973 trata-se da segurança jurídica, a qual consubstancia também um dos mais relevantes princípios aplicado às atividades em estudo. Com efeito, é dever dos notários e registradores velarem pela segurança jurídica das transações submetidas a eles. É por essa razão que o princípio da legalidade é severamente imposto a esses profissionais do direito.

Na análise da aplicação dos registros públicos à união estável, cumpre analisar a posição do Superior Tribunal de Justiça quanto à necessidade de vênia do companheiro na prática dos atos previstos no art. 1.647 do CC/02, que é indispensável para o cônjuge. O tema sempre foi objeto de acesa polêmica doutrinária e jurisprudencial. O entendimento de que não se pode exigir a aplicação do citado dispositivo legal à união estável é pautado no fundamento de que se trata de norma restritiva de direitos, não comportando interpretação ampliativa, e prevista apenas para o casamento. Portanto, referido entendimento sustenta-se na ausência de exigência legal da vênia para companheiros.<sup>6</sup>

Em contrapartida, pode-se entender pela necessidade da vênia do companheiro nos atos previstos no art. 1.647 do CC/02, uma vez que, sendo o regime de bens o da comunhão parcial, é preciso resguardar a parte do companheiro nos bens em comum. Isso porque, se a proteção é conferida ao casamento, também dever-se-ia se estender à união estável, que consiste também em uma entidade familiar constitucionalmente prevista e sem hierarquia em relação ao casamento.

Pretendendo encerrar a divergência, o Superior Tribunal de Justiça proferiu decisão em sede de recurso especial, no ano de 2014, prevendo uma nova forma de solucionar a contenda. Com efeito, propondo outra via, a Terceira Turma do STJ assentou que, de fato, merece respaldo a aplicação do art. 1.647 do CC/02 às uniões estáveis quanto aos bens que comunicam entre os companheiros.

Entretanto, para a turma julgadora, imprescindível se faz também a preservação dos interesses e proteção dos terceiros de boa-fé, em nome do caro princípio da segurança jurídica. Logo, nos termos da ementa do julgado “a invalidação da alienação de imóvel comum, realizada sem o consentimento do companheiro, dependerá da publicidade conferida a união estável mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência da união estável no Ofício do Registro de Imóveis em que matriculados os bens

<sup>6</sup> Nesse sentido, inclusive, tradicionalmente se pautava a jurisprudência do STJ, conforme julgado no REsp 1.299.866/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, em 25.02.2014. Nesse Recurso Especial, assentou-se que é inexigível a outorga do companheiro para a prestação de fiança.



comuns, ou pela demonstração de má-fé do adquirente” (BRASIL, REsp. 1.424.275/MT, 2014).

Destarte, vê-se a tendência jurisprudencial de dar à união estável a publicidade dos registros públicos, no intuito de resguardar a segurança jurídica, no que couber. Não se trata de desvirtuar essa modalidade de entidade familiar que, essencialmente, consiste em uma situação de fato, e que se diferencia do casamento por prescindir de qualquer formalidade. Em verdade, não se está defendendo a necessidade de formalidade para a constituição da união estável, o que, equivocadamente, a equipararia ao casamento. Ambos são, inquestionavelmente, institutos diferentes. O que se almeja é apenas dar aos companheiros a segurança jurídica que for possível e coerente com a união estável.

Exigir a publicidade da união estável para anular uma venda de um bem imóvel em comum sem a concordância do companheiro não é incompatível com o instituto em análise, porquanto se trata de uma faculdade do companheiro. Ademais, ainda que a união tenha se desfeito faticamente, sem a devida averbação e conseqüente publicidade, é direito do alienante comprovar mencionada ruptura, uma vez que se admite prova em contrário até mesmo em decorrência da fé pública relativa do sistema registral. Conforme esse entendimento, caso não haja inscrição da união estável no Ofício de Registro de Imóveis, ainda sim, é possível anular a alienação com comprovação da má-fé do adquirente.

Nesse sentido, a título exemplificativo do que determinam as Corregedorias Gerais de Justiça Estaduais, o Provimento Conjunto n. 93 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais determina o registro das escrituras públicas de união estável no Livro 3 (livro auxiliar) do Ofício de Registro de Imóveis onde residirem os companheiros, bem como sua averbação nas matrículas dos imóveis de propriedade dos companheiros e dos que adquirirem posteriormente.<sup>7</sup>

Coadunando com a referida tendência, o Provimento nº 37 do Conselho Nacional de Justiça autoriza, de forma facultativa, o registro da sentença declaratória de reconhecimento e dissolução, ou extinção da união estável e da escritura pública de contrato e distrato da união estável no Livro E do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais.

O efeito dessa inscrição consiste na formação de prova da constituição ou dissolução da união de fato. Convém ressaltar que pode ser registrada apenas a dissolução, hipótese em

<sup>7</sup> Especificamente previsto do art. 828, p.u., Provimento Conjunto n. 93, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.



que constará no corpo do registro apenas a data da ruptura. Ao contrário, se a sentença de dissolução prever o período em que mantida a união estável poderá ser realizado o registro da sua constituição e, neste, averbada sua dissolução, *ex vi* do parágrafo 3º do art. 670, prov. conj. n. 93, da CGJ/TJMG (MINAS GERAIS, 2020).

Entretanto, impende ressaltar que referida inscrição se trata de faculdade, bem como comporta ação judicial a fim de anulá-la e provar em juízo o contrário, porquanto o sistema adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro, frise-se, é o da fé pública relativa.

Rolf Madaleno explica que a união estável trata-se de uma “união livre” que vem, paulatinamente, perdendo sua liberdade, diante da incessante tentativa do legislador em regulamentá-la amplamente. Contudo, também pondera que (MADALENO, 2017, p. 1138):

é incompreensível o tratamento diferenciado outorgado à união estável em comparação ao casamento, quase como se fosse uma família de segundo nível. Embora os dois institutos não encontrem diferenças no plano dos fatos e da convivência social, teima o legislador em estabelecer notórias e injustificadas discriminações em todos os aspectos pessoais e patrimoniais da união estável, mostrando-se ainda mais impiedoso no direito sucessório.

É na tentativa de outorgar um mínimo de segurança jurídica possível ao instituto da união de fato que a jurisprudência sinaliza a importância da faculdade de registro. Não se trata de regulamentar a imposição de registro da união estável, como ocorre no casamento, mas apenas de não ignorar que litígios são formados em torno dos companheiros e terceiros que com eles contratam.

Quanto à aplicação da união de fato aos tabelionatos de notas, vale esclarecer que a escritura pública de união estável é declaratória, bastando a manifestação das partes que será juridicamente instrumentalizada. Serão exigidos os documentos de identidade e certidões de nascimento para comprovar a inexistência de impedimentos em razão do parentesco.

Ademais, salienta-se que a pessoa casada pode celebrar contrato de união estável quando estiver separada de fato ou tiver sido extinta a sociedade conjugal pela separação judicial ou administrativa. Contudo, a união estável de pessoa casada separada de fato não tem possibilidade de registro no livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais.

A fé pública do tabelião de notas incide também sobre a capacidade e as condições mentais dos declarantes, de forma que dificilmente poderá ser impugnada por alegada coação ou inexistência de manifestação de vontade idônea. À propósito, a presunção de veracidade do



ato ou fato declarado pelo notário apenas pode ser ilidida em juízo e eventual vício de vontade depende de reconhecimento em ação judicial.

Nesse sentido, nota-se que a escritura pública declaratória de união estável, apesar de não possuir presunção absoluta de veracidade, tem a finalidade de pré constituir prova da existência da união estável, incidindo fé pública sobre a declaração dos companheiros no tocante à convivência pública, contínua, duradoura e com o objetivo de constituir família. Também constitui instrumento apto a disciplinar as relações patrimoniais entre os conviventes.

No que se relaciona com o Registro Civil das Pessoas Naturais, vale consignar que desempenha relevante função, por tratar dos atos urgentes e relacionados com a existência da vida humana. À propósito, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADI 5855, proclamou-os como ofícios da cidadania (BRASIL, ADI 5855, 2019).

O Conselho Nacional de Justiça editou provimento nº 37, já mencionado alhures, na intenção de que, se assim quiserem as partes, podem elas dar publicidade da união estável que constituem, através do registro nos ofícios das pessoas naturais.

Ressalta-se que apenas a sentença declaratória de reconhecimento e dissolução, ou extinção, e a escritura pública de contrato e distrato envolvendo união estável, são títulos hábeis a ingressarem nesse ofício registral. O ato será praticado no Livro E, pelo oficial do registro civil das pessoas naturais da sede, ou, onde houver, no 1º subdistrito da comarca em que os companheiros têm ou tiveram seu último domicílio.

Ademais, importa destacar o teor do art. 5º do provimento 37 no sentido de que, no tocante aos efeitos patrimoniais, 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 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2014).

Por fim, impende destacar o ingresso da união estável no ofício do registro de imóveis, fato presente nas normas das corregedorias de justiça estaduais de quase todos os estados brasileiros. Tais instrumentos públicos poderão ser averbados nas matrículas dos imóveis, o que gerará publicidade ativa e cognoscibilidade de todas as restrições advindas da manutenção de tal relacionamento familiar.

Analisando as normas dos estados de São Paulo e Minas Gerais, denota-se que admitem o ingresso apenas dos instrumentos públicos de união estável, afastando, desde logo,



os contratos particulares que tratam do assunto. Dessa forma, caso elaborado por instrumento particular, os contratos de união estável serão registrados nos Ofícios de Registros de Títulos e Documentos, dada a natureza residual dessa atribuição registral.

Por todo o exposto, percebe-se que a união estável exige a apreciação tanto do Notário, como do Registrador, uma vez que o instituto, como objeto de trabalho, está presente nas mais diversas atribuições extrajudiciais, em razão da quantidade dessas relações na sociedade contemporânea.

#### **4 Conclusão**

Diante o exposto, pode-se aferir a importância do ingresso da união estável nos registros públicos, ainda que esta constitua situação de fato, em que, fatalmente, a segurança jurídica se mostra inferior em relação à tradicional entidade familiar, qual seja, a formada pelo casamento.

Contudo, normas administrativas destinadas a disciplinar as atividades extrajudiciais apontam a possibilidade de registro da união estável na matrícula dos imóveis dos companheiros e dos que forem posteriormente adquiridos. Além disso, também é notória a possibilidade da escritura declaratória de união estável nos tabelionatos de notas e seus efeitos, bem como o registro da união de fato no livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais.

Acompanhando a evolução no tratamento da união estável, a própria jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça define a importância do seu ingresso no Ofício de Registro de Imóveis, tanto para resguardar os direitos dos companheiros, quanto para proteger os interesses de terceiros de boa-fé.

Reafirme-se que não se pretende exigir qualquer formalidade para a constituição da união de fato, tampouco equipará-la ao casamento, até porque a própria Constituição da República de 1988, em seu art. 226, distinguiu-os.

Em que pese tratar-se de união de fato que pode se dissolver em um instante, prescindindo de qualquer formalidade, a faculdade de ingresso da união estável nos tabelionatos de notas, nos ofícios de registro de imóveis e de registro civil das pessoas naturais possui finalidade de constituição de prova, bem como resguardar direitos dos companheiros e terceiros, no que couber. Nessa esteira, importante salientar que a fé pública



do sistema registral brasileiro é relativa, admitindo prova em juízo em sentido contrário, bem como podem ser desconstituídos seus efeitos, caso comprovada a má fé do declarante.

É nesse intuito que a jurisprudência brasileira demonstra a tendência da inscrição da união estável nos registros públicos, bem como as corregedorias estaduais tratam de regulamentar o tema.

### Referências bibliográficas

AMADEI, Vicente de Abreu. A fé pública nas notas e nos registros. *In: Direito notarial e registral avançado/coordenação Consuelo Yatsuda Moromizato Yoshida, Marcelo de Oliveira Fausto Figueiredo Santos e Vicente de Abreu Amadei. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.*

ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos.* 13. ed., rev. e amp. São Paulo: Malheiros, 2012.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADI 5855, Rel. Ministro ALEXANDRE DE MORAES, PLENÁRIO, julgado em 10/04/2019, DJe 25/09/2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AREsp 649786/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 18/08/2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. EREsp 1171820/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 21/09/2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp. 1.424.275/MT, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 04.12.2014, DJe 16.12.2014.

BRASÍLIA. Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 37, de 07 de julho de 2014. [Dispõe sobre o registro de união estável, no Livro “E”, por Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais]. **Diário da Justiça do Conselho Nacional de Justiça**: n.119, p.23-24, 11 jul. 2014.



CARVALHO FILHO, Milton Paulo de. Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso.- 11. ed. rev. e atual. – Barueri, SP: Manole, 2017.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Notários e Registradores Comentada* (Lei n. 8.935/94). 2. ed. ampl. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 24.

JORNADA DE DIREITO CIVIL I: enunciados aprovados / coordenador científico Ministro Ruy Rosado de Aguiar Junior. – BRASÍLIA: Conselho da Justiça Federal, Centro de estudos judiciários, 2003.

MINAS GERAIS. Corregedoria Geral de Justiça. Provimento Conjunto n. 93, de 22 de junho de 2020. [Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais]. **Diário Oficial do Estado de Minas Gerais**: administrativo, edição 115/2020, Minas Gerais, p. 37-241, 23 jun. 2020.

MIRANDA, Marília Ferreira de. A eficácia dos atos lavrados no livro e do registro civil das pessoas naturais. In: *Direito notarial e registral avançado*/coordenação Consuelo Yatsuda Moromizato Yoshida, Marcelo de Oliveira Fausto Figueiredo Santos e Vicente de Abreu Amadei. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

NALINI, José Renato. *Cartórios: excelentes exemplos*. Disponível em: <http://www.anoreg.org.br/site/2017/10/09/artigo-cartorios-excelentes-exemplos-por-jose-renato-nalini/> Acesso em: 14 fev 2018.

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

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





PEREIRA, Rodrigo da Cunha. *Concubinato e união estável*. 7. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

\_\_\_\_\_. *Dicionário de direito de família e sucessões ilustrado*. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 698.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. *Regulação da função pública notarial e de registro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

RODRIGUES, Felipe Leonardo. Regimento dos Tabeliães de Notas (Ordenações Filipinas – Edição 1833) versus Regulamento da Atividade dos Tabeliães de Notas (Lei 8.935/1994) – algumas similaridades entre as legislações. O que de fato mudou? Lex est quodcumque notamos! *Revista de Direito Notarial do CNB – Colégio Notarial do Brasil*. São Paulo: Quartier Latin, anual, v. 3, p. 270, 2012.

\_\_\_\_\_. *Tabelionato de notas* (Coordenador Christiano Cassetari). São Paulo: Saraiva, 2013.

RODRIGUES, Marcelo. *Código de Normas dos serviços notariais e de registro do estado de Minas Gerais: Provimento CGJ 260/2013: comentado*. 2. ed. Belo Horizonte: Serjus: Anoreg, 2016.

\_\_\_\_\_. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014.

TARTUCE, Flavio. *Manual de Direito Civil: Volume único*. 6.ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016.