

Partilha de bens financiados e a solução jurisprudencial atual

Beatrice Merten

Introdução

Ao celebrarem casamento ou constituírem união estável, os nubentes ou conviventes se deparam com a necessidade de definir o regime de bens que regerá a esfera patrimonial da entidade familiar. Tal regime funciona como pacto normativo, na forma contratual, que disciplina a titularidade, a administração e a partilha do patrimônio durante a união e por ocasião de sua dissolução.

Na ausência de escolha expressa por meio de pacto antenupcial ou contrato de convivência, aplica-se, por força de lei, o regime da comunhão parcial de bens, previsto no art. 1.658 do Código Civil de 2002. De acordo com esse dispositivo, comunicam-se os bens adquiridos onerosamente durante a constância da união, enquanto permanecem excluídos os bens particulares, tais como os anteriores ao casamento, os recebidos por doação ou herança e os sub-rogados (art. 1.659).

A proposta de reforma do Código Civil, apresentada pela Comissão de Juristas em 2023/2024, preserva essa sistemática e a estende expressamente à união estável, consolidando orientação já consagrada pela jurisprudência. O artigo 1.564-B do projeto dispõe, em substituição ao atual 1.725:

"Aplica-se à união estável, salvo se houver pacto convivencial ou contrato de convivência dispondo de modo diverso, o regime da comunhão parcial de bens".

Nesse regime, **não apenas os bens adquiridos onerosamente durante a constância da união se comunicam, mas também os ônus e dívidas correlatos que ainda estejam pendentes de amortização** no momento da dissolução da sociedade conjugal. Assim, um bem financiado durante o casamento, mesmo que ainda não quitado integralmente, integra o patrimônio comum, e o valor remanescente da dívida deve permanecer sob a responsabilidade de ambos, pela letra fria da lei.

Essa regra decorre do **art. 1.664 do Código Civil**, que determina expressamente que, ao se dissolver a comunhão, **"dividem-se também as dívidas e obrigações contraídas na administração da sociedade e em benefício dela"**. Dessa forma, a partilha abrange tanto os ativos como os passivos que compõem o patrimônio comum, assegurando equilíbrio na distribuição dos efeitos patrimoniais da vida conjugal.

Contudo, é justamente no regime legal que reside uma das maiores fontes de litígio no Poder Judiciário quando do fim do relacionamento: a partilha de bens financiados, cuja quitação ainda está pendente. A lei, em sua literalidade, não oferece uma resposta direta e pragmática para essa situação, o que gera profunda sensação de insegurança e prejuízo às partes envolvidas. Diante dessa lacuna normativa, coube à jurisprudência desenvolver entendimento capaz de promover, tanto quanto possível, a pacificação dos conflitos.

1.O Impasse da Lei e a Inviabilidade de sua Aplicação Literal

Sem uma resposta pronta na lei sobre a questão, foi necessário elaborar uma construção jurisprudencial acerca do tema, que perpassa pela interpretação do Art. 648 do CPC: Na partilha, serão observadas as seguintes regras: I - a máxima igualdade possível quanto ao valor, à natureza e à qualidade dos bens; II - a prevenção de litígios futuros; III - a máxima comodidade dos coerdeiros, do cônjuge ou do companheiro, se for o caso

E assim perfilhou-se a ideia de que nesses casos o que compõe o monte partilhável são as parcelas do financiamento que foram pagas durante a comunhão de vida

O exercício hermenêutico para alcançar a solução nesse caso teve como objetivo evitar a multiplicação de litígios futuros, em respeito aos princípios norteadores da partilha. Imagine-se, por exemplo, a possibilidade de que, em novos relacionamentos, o cônjuge atual de uma das partes pleiteie direitos sobre um bem cuja aquisição ocorreu no matrimônio anterior, mas que ainda está sendo pago. Soma-se a isso a necessidade de discutir judicialmente a fixação de aluguel ou indenização pelo uso exclusivo do imóvel por aquele que permaneceu em sua posse, em prejuízo do coproprietário desalijado. Além disso, o inadimplemento de uma das partes quanto às parcelas vincendas do financiamento poderia ensejar mais uma ação de cobrança contra ambas, agravando o litígio. Por fim, a extinção judicial do condomínio sobre o bem, em hasta pública, dependeria da quitação integral do financiamento para a baixa do gravame, o que, na prática, revela-se financeiramente inviável para a maioria das pessoas que recorrem ao crédito bancário para a aquisição da casa própria.

Fica claro, portanto, que a aplicação da literalidade da lei criaria mais problemas do que soluções, eternizando o dissenso entre as partes. Ninguém sai satisfeito, e a sensação de que o patrimônio construído se transformou em uma nova dívida com o ex-parceiro é inevitável.

2. A Construção Jurisprudencial: A Partilha dos Direitos sobre o Bem

O entendimento hoje consolidado é o de que, em casos de bens financiados, o que se partilha não é a propriedade do bem em si, mas sim os direitos aquisitivos sobre ele, representados pelo montante das parcelas que foram efetivamente pagas durante a constância do casamento ou da união estável.

Isso ocorre porque juridicamente a propriedade plena do bem ainda não ingressou na esfera de disponibilidade das partes. Ela pertence ao agente fiduciário (instituição financeira), existindo uma dívida que precisa ser quitada para que a transferência de titularidade se consolide. O que de fato integra o patrimônio comum do casal é o valor despendido pelo esforço mútuo para amortizar essa dívida.

Outra solução proposta por parte da doutrina consiste em aferir a proporção entre o número de parcelas quitadas e o total do financiamento, a fim de calcular qual percentual do valor do imóvel que efetivamente integrou o patrimônio comum até a data da separação. Embora essa interpretação possua mais racionalidade econômica, não tem sido majoritariamente acolhida pelos tribunais. Isso porque sua aplicação tende a gerar complexidade excessiva, ensejando disputas técnicas sobre o momento exato da aquisição, divergências quanto à evolução do valor do bem e a necessidade de elaboração e eventual impugnação de laudos periciais. Como consequência, abre-se

espaço para a multiplicação de recursos e a perpetuação do litígio, em prejuízo da segurança jurídica e da pacificação social que se espera da atuação jurisdicional em Direito de Família.

Ademais, a adoção dessa metodologia certamente prolongaria significativamente o tempo de tramitação do processo, atrasando a entrega da prestação jurisdicional e acentuando os prejuízos às partes envolvidas, sobretudo em um contexto social marcado pela fluidez das relações afetivas, com recasamentos frequentes e a constituição de novas entidades familiares paralelas. Essa morosidade compromete não apenas o acesso efetivo à justiça, mas também a necessária reorganização patrimonial e emocional dos ex-cônjuges ou conviventes, cuja realidade exige soluções mais céleres e objetivas.

3.A Solução na Prática

A solução jurisprudencial se materializa da seguinte forma: apura-se o valor total das prestações do financiamento pagas desde o início da união até a data da separação de fato. Este montante é o "monte partilhável". Cada cônjuge ou companheiro tem direito à metade desse valor.

Na prática, aquele que permanecer na posse direta do bem, e conseqüentemente assumir o encargo de pagar as parcelas futuras, deverá indenizar a outra parte em sua quota-parte, ou seja, 50% do que foi pago durante a conjugalidade. É neste momento que muitas partes se surpreendem, pois descobrem que precisam "pagar outra vez o que já haviam pago", agora como uma dívida para com o ex-cônjuge.

Já se tentou discutir teses alternativas, como a inclusão da valorização imobiliária no cálculo. No entanto, isso vêm sendo largamente rechaçado, pois complicam a liquidação, exigem perícias, abrem margem para inúmeros recursos e, no fim, atentam contra o objetivo principal da construção jurisprudencial: simplificar e abreviar o dissenso.

4. A Questão do FGTS e o Posicionamento do Superior Tribunal de Justiça

Adicionando uma camada de complexidade à celeuma, surge a frequente utilização de saldos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para amortizar ou quitar financiamentos imobiliários. Por serem os proventos do trabalho de cada cônjuge, em regra, incomunicáveis (art. 1.659, VI, CC), por muito tempo se discutiu se os valores de FGTS utilizados na aquisição de um bem comum deveriam ser excluídos da partilha.

A questão, contudo, foi pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), que firmou o entendimento de que os valores do FGTS, quando sacados e utilizados para a aquisição de um bem durante a constância da união, perdem seu caráter personalíssimo e se comunicam, devendo ser partilhados. No julgamento do Recurso Especial Nº 1.399.199/RS o tribunal reafirmou essa posição de forma clara:

“(...) O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do ARE 709.212/DF, debateu a natureza jurídica do FGTS, oportunidade em que afirmou se tratar de 'direito dos trabalhadores brasileiros (não só dos empregados, portanto), consubstanciado na criação de um pecúlio permanente, que pode ser sacado pelos seus titulares em diversas circunstâncias

legalmente definidas (cf. art. 20 da Lei 8.036/1995)'. (ARE 709212, Relator (a): Min. GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 13/11/2014, DJe-032 DIVULG 18-02-2015 PUBLIC 19-02-2015) 3. No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a Egrégia Terceira Turma enfrentou a questão, estabelecendo que o FGTS é 'direito social dos trabalhadores urbanos e rurais', constituindo, pois, fruto civil do trabalho. (REsp 848.660/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 13/05/2011) 4. O entendimento atual do Superior Tribunal de Justiça é o de que os proventos do trabalho recebidos, por um ou outro cônjuge, na vigência do casamento, compõem o patrimônio comum do casal, a ser partilhado na separação, tendo em vista a formação de sociedade de fato, configurada pelo esforço comum dos cônjuges, independentemente de ser financeira a contribuição de um dos consortes e do outro não. (...)” (REsp nº 1.399.199/RS, relator para acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 9/3/2016, DJe de 22/4/2016)

Conforme a **Edição nº 113 do informativo Jurisprudência em Teses**, a Corte consolidou seu posicionamento no enunciado 4, que estabelece:

"Deve ser reconhecido o direito à meação dos valores depositados em conta vinculada ao Fundo de Garantia de Tempo de Serviço FGTS auferidos durante a constância da união estável ou do casamento celebrado sob o regime da comunhão parcial ou universal de bens, ainda que não sejam sacados imediatamente após a separação do casal ou que tenham sido utilizados para aquisição de imóvel pelo casal durante a vigência da relação."

A fim de viabilizar a realização daquele direito reconhecido, nos casos em que ocorrer, a Caixa Econômica Federal deverá ser comunicada para que providencie a reserva do montante referente à meação, para que num momento futuro, quando da realização de qualquer das hipóteses legais de saque, seja possível a retirada do numerário. (REsp nº 1.399.199/RS).

A lógica que fundamenta essa decisão reside no entendimento de que, a partir do momento em que os recursos são destinados à formação do patrimônio comum da família, eles passam a integrá-lo, sendo presumidos como resultado do esforço conjunto do casal. O Superior Tribunal de Justiça também firmou o entendimento de que os saldos existentes nas contas vinculadas ao FGTS, quando acumulados durante a união, são igualmente partilháveis, ainda que não tenham sido sacados, por representarem patrimônio formado ao longo da conjugalidade com base na contribuição mútua.

Portanto, quando da partilha de bens, precisa ser aferido se o recolhimento do FGTS ocorreu antes ou durante a união, eis que, acaso o recolhimento seja anterior, não irá integrar a partilha:

Ementa: AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. FAMÍLIA. AÇÃO DE PARTILHA DE BENS. REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS. RECURSOS DO FGTS REFERENTE A DEPÓSITOS ANTERIORES AO CASAMENTO. INCOMUNICABILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Não pode ser objeto de partilha no divórcio os valores sacados do saldo do FGTS de um dos cônjuges e empregados na aquisição de parcela de imóvel, se eles se referem a depósitos anteriores ao casamento. Precedentes. 2. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos. 3. Agravo interno não provido. Data de Publicação: 15/05/2024. **STJ – AgInt nos EDcl no REsp 2007158**

Desta forma, o Superior Tribunal de Justiça deixa consolidado:

1. Valores do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) referentes a depósitos feitos antes do início do casamento ou da união estável são considerados patrimônio exclusivo do cônjuge titular;
2. Uso de FGTS pré-matrimonial na compra de imóvel: Caso esses valores de FGTS, acumulados antes do matrimônio, sejam sacados durante a vigência do casamento e utilizados para a compra de um imóvel, a parte do bem adquirida com esses recursos não se comunica e, portanto, não é objeto de partilha no divórcio. Isso ocorre mesmo que o saque e a compra tenham acontecido na constância da união;
3. FGTS como fruto civil do trabalho: O STJ reafirma o entendimento de que os saldos de FGTS são considerados "frutos civis do trabalho". No entanto, a comunicabilidade desses valores para fins de partilha só se aplica aos montantes auferidos *durante* a constância da união; e
4. **Prevalência da origem do recurso sobre o momento da aquisição:** Para o regime de comunhão parcial de bens, a origem do dinheiro utilizado na aquisição de um bem prevalece sobre o momento da compra. Assim, se um bem é adquirido onerosamente na constância do casamento, mas com recursos particulares de um dos cônjuges (como o FGTS anterior à união), esse bem não integra o patrimônio comum.

A solução jurisprudencial, portanto, materializa-se da seguinte forma: apura-se o valor total das prestações do financiamento pagas desde o início da união até a data da separação de fato, incluindo-se neste cálculo eventuais amortizações realizadas com recursos do FGTS de um ou de ambos os cônjuges, que houverem sido recolhidos durante a união. Este montante total é o "monte partilhável". Cada cônjuge ou companheiro tem direito à metade desse valor.

O projeto de reforma do Código Civil, atualmente em tramitação, dispõe expressamente nesse sentido: “Art. 1.660. Entram na comunhão: VI - as remunerações, salários, pensões, dividendos, fundo de garantia por tempo de serviço, previdências privadas abertas ou outra classe de recebimentos ou indenizações que ambos os cônjuges ou conviventes obtenham durante o casamento ou união estável, como provento do trabalho ou de aposentadoria”. Da mesma forma, o FGTS recolhido antes da convivência também resta expressamente excluído: “Art. 1.661. São incomunicáveis os bens cuja aquisição tiver por título uma causa anterior ao casamento ou à constituição de união estável.”

Aliás, a reforma traz regra sancionatória ao cônjuge ou companheiro que omita a existência desses valores: “§ 1º O cônjuge ou convivente que sonegar bens da partilha, buscando apropriar-se de bens comuns que esteja, em seu poder ou sob a sua administração e, assim, lesar economicamente a parte adversa, perderá o direito que sobre eles lhe caiba. § 2º Comprovada a prática de atos de sonegação, a sentença de partilha ou de sobrepartilha decretará a perda do direito de meação sobre o bem sonegado em favor do cônjuge ou convivente prejudicado.”

5. O uso exclusivo do imóvel partilhável e a indenização compensatória

Enquanto não ultimada a partilha das parcelas do financiamento e um dos cônjuges ou companheiros permanece na posse exclusiva do bem financiado, o que acontece? Deve o outro ser indenizado, mesmo sem poder usar o imóvel comum? Ou há exceções quando a posse se exerce também em benefício da prole?

A dissolução da sociedade conjugal ou da união estável não implica, de imediato, a extinção do condomínio sobre os bens comuns, incluindo o imóvel financiado. Nesses casos uma das partes muitas vezes permanece no uso exclusivo do bem, enquanto a outra é desalijada da posse direta. Essa situação enseja a possibilidade de indenização compensatória, equivocadamente denominada de “arbitramento de aluguel”, expressão que se popularizou por analogia, mas que não reflete com precisão a natureza jurídica da pretensão.

Na realidade, trata-se de indenização fundada na vedação ao enriquecimento sem causa, prevista no artigo 884 do Código Civil. A doutrina e a jurisprudência têm entendido que o consorte que, mesmo sendo coproprietário do bem, foi privado de sua utilização, faz jus à compensação proporcional pelo uso exclusivo exercido pelo outro. Esse entendimento encontra respaldo também nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil, que regulam os direitos e deveres dos condôminos quanto à fruição e administração do bem comum. O valor da indenização, nesses casos, tem como base metade do valor locatício de mercado do imóvel.

Embora o reconhecimento desse direito tenha, em regra, lugar após a partilha dos bens, os tribunais têm admitido sua fixação mesmo anteriormente à partilha, desde que não haja controvérsia quanto à natureza comum do bem e à proporção de titularidade de cada consorte. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto ao cabimento da indenização nessas hipóteses, conforme enunciado 8 da edição 113 da Jurisprudência em Teses, que afirma: *“É cabível o arbitramento de aluguel pelo uso exclusivo de bem comum por um dos coproprietários, ainda que antes da partilha”*.

Entretanto, há que se fazer a devida distinção quando o imóvel está sendo utilizado também pelos filhos comuns do casal. A exclusividade de uso, nesses casos, é apenas aparente, pois a moradia dos filhos é manifestação do dever de sustento por parte dos pais, nos termos do artigo 1.634, I, do Código Civil, e do artigo 22 da Lei nº 8.069/90 (Estatuto da Criança e do Adolescente). A obrigação alimentar, prevista nos artigos 1.694 a 1.710 do Código Civil, pode ser cumprida tanto em pecúnia quanto *in natura*, incluindo-se, neste último, a provisão da moradia, conforme admite expressamente o artigo 1.701 do Código Civil.

É nesse contexto que o Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido que, havendo o cumprimento da obrigação alimentar por meio da permanência da prole no imóvel comum, não se configura enriquecimento sem causa, mas sim o adimplemento de um dever legal. A jurisprudência exige, inclusive, a propositura de ação de exoneração de alimentos para afastar a presunção de que a moradia dos filhos esteja sendo prestada como forma de cumprimento da obrigação alimentar, sendo incabível a indenização até que sobrevenha decisão judicial.

Nesse sentido, o acórdão proferido no Recurso Especial nº 2.082.584/SP[1], julgado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça em 24 de outubro de 2023, firmou importantes diretrizes sobre o arbitramento de aluguéis entre ex-cônjuges. O colegiado reconheceu a admissibilidade da indenização pelo uso exclusivo de imóvel comum por um dos consortes, mesmo antes da formalização da partilha, desde que a cota-parte de cada um seja clara e incontroversa. O fundamento do dever de indenizar não está na natureza da propriedade, se mancomunhão ou condomínio, mas sim na posse exclusiva do bem por apenas um dos coproprietários em detrimento do outro.

Contudo, a decisão ressalva que essa regra não se aplica quando o ex-cônjuge permanece no imóvel na companhia dos filhos comuns, pois, nesse caso, não há exclusividade de uso. A moradia da prole, como forma de cumprimento do dever alimentar, pode configurar prestação *in natura*, nos termos do artigo 1.701 do Código Civil, impactando diretamente o cálculo e a forma de adimplemento da obrigação alimentar. Além disso, o acórdão afirma que, havendo controvérsia sobre o percentual de titularidade de cada parte no imóvel, o arbitramento de aluguéis é inviável, por faltar definição inequívoca da cota-parte, requisito necessário à fixação de eventual indenização compensatória.

Soma-se ainda o fato de que a análise do pedido de aluguel compensatório deve considerar a situação de maior vulnerabilidade que acomete o genitor encarregado do cuidado dos filhos. Este genitor já arca com a maior parte das despesas da prole, que são financeiramente dependentes, o que reforça a improcedência da cobrança de aluguéis.

Registre-se a existência de precedentes indicando que em situações excepcionais a forma do pagamento dos alimentos in pecunia pode ser compensado pelos alimentos in natura prestado pelo devedor (REsp 1.501.992/RJ, 3ª Turma, DJe 20/04/2018)[2], sendo uma dessas hipóteses precisamente a fruição do bem comum na forma de moradia, ensejando, portanto, a observação dessa verba no arbitramento dos alimentos prestados in pecunia:

“(...) Como fundamento secundário, o fato de o imóvel comum também servir de moradia para a filha do ex-casal tem a possibilidade de converter a “indenização proporcional devida pelo uso exclusivo do bem” em “parcela in natura da prestação de alimentos” (sob a forma de habitação), que deverá ser somada aos alimentos in pecunia a serem pagos pelo ex-cônjuge que não usufrui do bem – o que poderá ser apurado em ação própria –, sendo certo que tal exegese tem o condão de afastar o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes. (...)” (REsp 1.699.013/DF, 4ª Turma, DJe 04/06/2021).

Portanto, a análise do cabimento da indenização pelo uso exclusivo do imóvel deve considerar não apenas a titularidade e posse do bem, mas também as circunstâncias fáticas relativas à guarda dos filhos e ao adimplemento das obrigações alimentares. Desconsiderar esses elementos seria ignorar o conteúdo finalístico da obrigação alimentar e violar a sistematicidade do ordenamento jurídico. A discussão não pode ser reduzida à seara patrimonial, quando os efeitos da convivência familiar ainda estão presentes e influenciam diretamente as condições de uso do imóvel.

A legislação civilista atual, sobretudo por meio do artigo 1.701, afasta o entendimento equivocado de que a discussão sobre o sustento dos filhos não deve ser ventilada nas

ações de arbitramento de aluguel. Ao contrário, revela-se imprescindível a sua consideração para que se evite decisão injusta, descolada da realidade fática e das obrigações legais impostas aos genitores. A indenização só será devida quando houver, de fato, exclusividade de uso em benefício próprio, e não quando o uso se dá em cumprimento de obrigação legal em favor da prole.

6. Financiamento em Programas Habitacionais

Por fim, necessário ser destacado que a partilha de imóveis adquiridos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) tem sido fonte de intensos debates jurídicos, sobretudo diante da disposição do artigo 35-A da Lei nº 11.977/2009. Esse dispositivo estabelece que, em caso de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido na constância da relação conjugal, com recursos oriundos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), deverá ser registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável, excetuando-se os contratos firmados com recursos do FGTS. Ainda, o parágrafo único prevê que, havendo filhos do casal sob guarda exclusiva do homem, o registro será feito em seu nome, podendo ser revertido caso a guarda venha a ser posteriormente atribuída à mulher.

O fundamento dessa norma reside na tentativa de promover ação afirmativa de enfrentamento à desigualdade material histórica entre homens e mulheres no acesso à moradia, principalmente em contextos de vulnerabilidade econômica. Contudo, diversos Tribunais de Justiça estaduais, como o TJSP[3], TJMG[4], TJRS[5] e TJPR[6], declararam a inconstitucionalidade do artigo 35-A por violação ao princípio da isonomia (artigo 5º, inciso I, da Constituição Federal), sob o argumento de que a norma promove tratamento desigual sem considerar as particularidades do caso concreto.

Outros tribunais, como o TJPE, TJAL[7], TJSC, TJGO[8] e TJCE, têm adotado postura mais moderada, aplicando a norma com interpretação conforme a Constituição, levando em conta o melhor interesse dos filhos, conforme previsto nos artigos 227 da Constituição Federal e 4º do Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990), e resguardando o direito de meação do cônjuge varão sobre as parcelas pagas durante a conjugalidade (arts. 1.658, 1.660 e 1.725 do Código Civil). Outras decisões como as do TJAL[9] e TJSC[10] ilustram essa abordagem: reconhecem a validade da transferência do imóvel à mulher ou ao cônjuge que permanecer com os filhos, mas garantem a restituição da parte correspondente ao outro consorte, conforme os pagamentos realizados.

Merece destaque o julgado do Tribunal de Justiça do Ceará[11]:

“(...) 4. O objetivo do referido dispositivo legal é a proteção ao lar familiar, especialmente quando há filhos menores envolvidos. Tanto que, ainda segundo o parágrafo único do mencionado artigo, se a guarda dos filhos for atribuída ao marido/companheiro, o imóvel deve ser registrado em nome deste, de modo a proteger o direito à moradia da família, previsto no art. 6º da Constituição Federal. No caso, contudo, pode-se considerar que o objetivo de proteção ao lar familiar previsto na lei não alcança os litigantes, porquanto é incontroverso que o casal não teve filhos em comum. 5. Para além disto, o art. 35-A da Lei nº 11.977/2009 tem aplicação controversa pelos tribunais pátrios, os quais têm considerado que o referido dispositivo legal não suprime a meação do homem, conforme

o regime de bens escolhido pelo casal. Com efeito, segundo a mencionada jurisprudência, que tem reconhecido a inconstitucionalidade do art. 35-A da Lei n.º 11.977/2009, por violação ao princípio da igualdade, previsto no art. 5º, I, da Constituição Federal, o imóvel adquirido por meio do Programa "Minha Casa Minha Vida" não pode ser destinado exclusivamente à mulher, de modo que, não comprovando esta que arcou sozinha com todas as parcelas do financiamento do imóvel, não se pode afastar a presunção de esforço comum do casal na aquisição do bem. Precedentes: TJSP; Apelação Cível 1013137-68.2022.8.26.0161; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 05/09/2024; Data de Registro: 05/09/2024); TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.466777-0/001, Relator a : Des. a Alexandre Magno Mendes do Valle (JD 2G), 3º Núcleo de Justiça 4.0 - Cív, julgamento em 07/03/2025, publicação da súmula em 12 / 03 / 2025; TJMG - Apelação Cível 1.0000.25.008031-4/001, Relator a : Des. a Roberto Apolinário de Castro, 4ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 27/02/2025, publicação da súmula em 28 / 02 / 2025. (...)"

O Supremo Tribunal Federal, por sua vez, ainda não enfrentou diretamente o mérito da constitucionalidade da norma, mas em decisões recentes, como no julgamento do **Recurso Extraordinário (ARE) 1.516.736** não admitido, reconheceu que a questão possui natureza infraconstitucional^[12]. O STF indicou que o título de propriedade poderá ser registrado em nome da mulher, cabendo a ela assumir integralmente o pagamento das parcelas vincendas, e que eventuais ofensas à Constituição seriam meramente indiretas, o que inviabilizaria o conhecimento do recurso.

Recentemente, a norma foi reafirmada com nova redação pela Lei nº 14.620/2023, que alterou o Programa Minha Casa Minha Vida. O artigo 10 dessa lei repete a lógica de proteção à mulher e à criança, estabelecendo, em seu §2º, que o imóvel será registrado em nome da mulher na hipótese de dissolução da união, salvo guarda exclusiva em favor do homem, conforme previsto no §3º. O §4º reafirma que tais regras não se aplicam aos contratos firmados com recursos do FGTS. Já o §5º amplia a proteção à mulher em situação de violência doméstica, autorizando o distrato do contrato e o reingresso no programa habitacional, independentemente de seu registro no Cadmut.

É importante destacar que, embora o objetivo da norma seja o de equacionar desigualdades estruturais, a sua aplicação automática, sem análise da presença de efetiva vulnerabilidade da mulher ou da situação concreta da família, pode gerar distorções e ferir os princípios da isonomia e da proporcionalidade (arts. 5º, I, e 226 da Constituição Federal). Assim, tem prevalecido na doutrina e na jurisprudência mais prudente a compreensão de que a aplicação do artigo 35-A da Lei nº 11.977/2009, bem como da nova redação dada pela Lei nº 14.620/2023, deve ser feita de forma casuística, em conformidade com a Constituição, respeitando os direitos patrimoniais de ambos os cônjuges ou companheiros e assegurando, acima de tudo, o bem-estar dos filhos menores.

Conclusão

A partilha de bens financiados durante a constância do casamento ou da união estável, especialmente nos casos em que o bem ainda não foi quitado, tem se revelado um tema bastante complexo do Direito de Família contemporâneo. A literalidade das normas do Código Civil, notadamente o art. 1.658 (comunhão parcial de bens) e o art. 1.664 (comunicabilidade das dívidas contraídas em benefício da sociedade conjugal), mostrou-se insuficiente para resolver os conflitos concretos que emergem da dissolução de vínculos afetivos em um cenário social e econômico em constante transformação.

Diante disso, a jurisprudência nacional tem desempenhado papel central na construção de soluções que busquem, com base nos princípios da igualdade, solidariedade familiar e da dignidade da pessoa humana, a pacificação dos litígios, a preservação do interesse da prole e a proteção dos direitos de ambos os consortes. Consolidou-se o entendimento de que a partilha deve recair sobre os direitos aquisitivos decorrentes das parcelas efetivamente quitadas durante a comunhão, e não sobre a titularidade formal do bem, que permanece em nome da instituição financeira até a quitação integral.

Do mesmo modo, a indenização pelo uso exclusivo do imóvel comum somente será devida quando não estiver vinculado ao adimplemento do dever alimentar por meio da moradia da prole, nos moldes do art. 1.701 do Código Civil. A análise casuística, nesses casos mostra-se imprescindível para evitar decisões injustas, sobretudo quando a exclusividade da posse se dá em função da guarda dos filhos.

No que diz respeito aos imóveis adquiridos por programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida, o ordenamento jurídico passou a prever diretrizes específicas com o objetivo de promover ações afirmativas, como disposto no art. 35-A da Lei nº 11.977/2009 e, posteriormente, no art. 10 da Lei nº 14.620/2023. Todavia, mesmo essas normas, cujo objetivo é enfrentar desigualdades estruturais, devem ser interpretadas conforme a Constituição, com observância dos princípios da proporcionalidade e da isonomia, de modo a não converter políticas afirmativas em instrumentos de injustiça patrimonial.

A construção jurisprudencial, portanto, deve ser lida como expressão de uma hermenêutica voltada à efetividade dos direitos fundamentais e ao equilíbrio das relações familiares no momento da sua dissolução. Em tempos de vínculos afetivos fluidos, recasamentos frequentes e reconfiguração dos arranjos familiares, o Judiciário tem buscado, com a ponderação necessária, compatibilizar a técnica com a realidade, promovendo soluções que assegurem não apenas a legalidade, mas a justiça material das decisões.

[1] (STJ - REsp: 2082584 SP 2022/0269724-6, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 24/10/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/10/2023)

[2] RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. EXECUÇÃO DE ALIMENTOS . OBRIGAÇÃO FIXADA EM PECÚNIA. ABATIMENTO DE PRESTAÇÃO "IN NATURA". POSSIBILIDADE. PAGAMENTO DE ALUGUEL, TAXA DE CONDOMÍNIO E IPTU DO IMÓVEL ONDE RESIDIA O ALIMENTADO . DESPESAS ESSENCIAIS. ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. 1. Controvérsia em torno da possibilidade, em sede de execução de alimentos, de serem deduzidas da pensão alimentícia fixada exclusivamente em pecúnia

as despesas pagas "in natura" referentes a aluguel, condomínio e IPTU do imóvel onde residia o exequente . 2. Esta Corte Superior de Justiça, sob o prisma da vedação ao enriquecimento sem causa, vem admitindo, excepcionalmente, a mitigação do princípio da incompensabilidade dos alimentos. Precedentes. 3 . Tratando-se de custeio direto de despesas de natureza alimentar, comprovadamente feitas em prol do beneficiário, possível o seu abatimento no cálculo da dívida, sob pena de obrigar o executado ao duplo pagamento da pensão, gerando enriquecimento indevido do credor. 4. No caso, o alimentante contribuiu por cerca de dois anos. de forma efetiva, para o atendimento de despesa incluída na finalidade da pensão alimentícia, viabilizando a continuidade da moradia do alimentado . 5. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (STJ - REsp: 1501992 RJ 2014/0316510-8, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 20/03/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/04/2018 RT vol. 1007 p . 430)

[3] (TJSP, Órgão Especial, Arguição de Inconstitucionalidade nº 0083671-96.2015.8.26.0000, rel. Des Ferreira Rodrigues, j. 09.03.2016).

[4] (Arg Inconstitucionalidade 1.0702.12.054293-2/002).

[5] “(...) DIANTE DA INCONSTITUCIONALIDADE INCIDENTALMENTE DECLARADA DO ART. 35-A DA LEI N.º 11.977/09 PELO ÓRGÃO ESPECIAL DESTA CORTE (70082231507) NÃO HÁ COMO RECONHECER A INCOMUNICABILIDADE DO BEM IMÓVEL ADQUIRIDO EM NOME DA RÉ COM RECURSOS ORIUNDOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR COM AMPARO NESSE DISPOSITIVO. (...)”. (TJ-RS - Apelação: 50016251320198210016 IUJ, Relator: Ricardo Moreira Lins Pastl, Data de Julgamento: 10/03/2022, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 11/03/2022)

[6] APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVÓRCIO C/C PARTILHA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL. EXCLUSÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO COM SUBSÍDIO DO PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA" DO ACERVO PARTILHÁVEL COM FUNDAMENTO NO ART. 35-A DA LEI Nº 11.977/09. INCIDENTE DE INCONSTITUCIONALIDADE DO REFERIDO DISPOSITIVO LEGAL JULGADO PROCEDENTE PELO ÓRGÃO ESPECIAL - OBSERVÂNCIA NO PRESENTE CASO. DISPOSITIVO DECLARADO INCONSTITUCIONAL QUE NÃO PODE SERVIR DE FUNDAMENTO PARA A EXCLUSÃO DO IMÓVEL DA PARTILHA. IMÓVEL ADQUIRIDO MEDIANTE FINANCIAMENTO NA CONSTÂNCIA DA UNIÃO - PARTILHA DOS DIREITOS ADQUIRIDOS SOBRE O BEM ATÉ A DATA DA SEPARAÇÃO DE FATO - VALOR DA MEAÇÃO A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 11a C.Cível - 0019450-72.2013.8.16.0188 - Curitiba - Rel.: Mario Nini Azzolini - J. 01.03.2018)

[7] “(...) AFASTAMENTO DA APLICAÇÃO DO ART. 35-A DA LEI Nº 11.977 /2009, ANTE A AUSÊNCIA, NO CASO CONCRETO, DE SITUAÇÃO DE DESIGUALDADE OU DE VULNERABILIDADE DA EX-CONSORTE VIRAGO QUE PUDESSE JUSTIFICAR O

TRATAMENTO DIFERENCIADO CONFERIDO À MULHER. SENTENÇA MANTIDA NA INTEGRALIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. EXIGIBILIDADE SUSPensa. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO. UNANIMIDADE. (...)” ALAGOAS. Tribunal de Justiça. 2ª Câmara Cível. **Apelação Cível n. 0700262-10.2023.8.02.0053**. Apelante: Thamires de Oliveira. Apelado: José Leandro Ferreira dos Santos. Relatora: Juíza Convocada Silvana Lessa Omena. Maceió, [S. d.]

[8] “(...) Constatado que o imóvel foi adquirido pelo casal, na constância do casamento, pelo programa habitacional PMCMV, é de rigor a aplicação do art. 35A da Lei 11.977/2009, cabendo a transferência do imóvel para o nome da mulher, ora apelante, com a divisão apenas das parcelas pagas durante o matrimônio (...)”. GOIÁS. Tribunal de Justiça do Estado. 4ª Câmara Cível. **Apelação Cível n. 5416971.84.2019.8.09.0011**. Apelante: C.V.C.S. Apelado: I.V.S. Relator: Desembargador Carlos Escher. Goiânia, 15 de março de 2021.

[9] ALAGOAS. Tribunal de Justiça do Estado. 2ª Câmara Cível. **Apelação Cível n. 0700262-10.2023.8.02.0053**. Apelante: Thamires de Oliveira. Apelado: José Leandro Ferreira dos Santos. Relatora: Juíza Convocada Silvana Lessa Omena. Maceió, 20 de junho de 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-al/2697129708/inteiro-teor-2697129713>. Acesso em: 21 jun. 2025.

[10] “(...) PARTILHA DE BEM IMÓVEL FINANCIADO PELO PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA" EM NOME DA VIRAGO. DETERMINAÇÃO NO JUÍZO A QUO , COM BASE NO ART. 35-A DA LEI N. 11.977/2009, DE PERMANÊNCIA DO BEM COM A MULHER E RESTITUIÇÃO AO VARÃO DE METADE DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE ENTRADA E PRESTAÇÕES QUITADAS NA CONSTÂNCIA DA UNIÃO. ALEGADA INCONSTITUCIONALIDADE DO DISPOSITIVO LEGAL. MENCIONADO INSUBSISTÊNCIA. INTERPRETAÇÃO CONFORME A CONSTITUIÇÃO. PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA PROTEÇÃO INTEGRAL À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA E RESGUARDO DOS FILHOS MENORES E DA FAMÍLIA. ATO NORMATIVO EM CONFORMIDADE COM A CONSTITUIÇÃO FEDERAL, NOTADAMENTE COM OS ARTS. 226, 227 E 229. (...)” (TJSC - AC: 03093629020178240008 Blumenau 030936290.2017.8.24.0008, Relator: Luiz Felipe Schuch, Data de Julgamento: 05/11/2020, Quarta Câmara de Direito Civil).

[11] CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado. 2ª Câmara de Direito Privado. **Agravo de Instrumento n. 0050519-33.2023.8.06.0000**. Relator: Desembargador Everardo Lucena Segundo. Fortaleza, 21 de maio de 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-ce/3404253356>. Acesso em: 21 jun. 2025.

[12] **Agravo em Recurso Extraordinário (ARE) 1.516.736. Nesse, o** Supremo Tribunal Federal (STF) negou seguimento a um recurso que questionava a legalidade de uma

norma da TERRACAP (Companhia Imobiliária de Brasília). A norma, presente em edital de regularização fundiária (Reurb-E), restringe a venda direta de imóveis a uma única unidade residencial por casal ou núcleo familiar. O recorrente alegava que tal restrição violava princípios constitucionais. No entanto, o STF, sob a presidência do Ministro Luís Roberto Barroso, entendeu que a controvérsia não era de natureza constitucional, mas sim infraconstitucional, mas destacou que a lei de regularização fundiária trata o núcleo familiar como a unidade beneficiária, o que torna incompatível a ideia de que cada cônjuge ou companheiro possa ser um beneficiário autônomo. (BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário com Agravo 1.516.736 Distrito Federal**. Recorrente: João Rios Mendes. Recorrida: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP. Presidente: Min. Luís Roberto Barroso. Brasília, 26 de setembro de 2024.)