NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

COMO É QUE O SEU REGIME DE BENS PODE INFLUENCIAR A COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS?

"A escolha do regime de bens é de extrema importância no que concerne aos efeitos patrimoniais e vai impactar como é dividido o património entre cônjuges."

AUTORES

VICKY RODRIGUES
Advogada

SANDRA SANTOS
Advogada

O regime de bens estabelece o conjunto de normas de origem legal ou convencional que nos vão permitir classificar se um bem será próprio de um dos cônjuges ou comum ao casal. Assim, quem tenciona casar deverá conhecer os vários regimes de bens permitidos.

A escolha do regime de bens é de extrema importância no que concerne aos efeitos patrimoniais e vai impactar como é dividido o património entre cônjuges. No código civil português existem três regimes típicos:

- Comunhão de bens adquiridos;
- Comunhão geral de bens;
- Separação de bens.

A convenção antenupcial é um acordo celebrado entre os noivos, para definir o regime de bens que deve vigorar durante o casamento. Caso não celebrem esta convenção antenupcial, o casamento fica subordinado ao regime de comunhão de bens adquiridos.

Comunhão de Bens Adquiridos

É o regime supletivo, que será aplicado se os cônjuges nada tiverem estipulado em contrário.

Neste regime, são considerados bens comuns do casal todos os bens adquiridos pelos cônjuges durante a constância do casamento, mesmo aqueles que sejam adquiridos por apenas um dos cônjuges, o que inclui o produto do trabalho.

Por sua vez, são considerados bens próprios dos cônjuges os bens que cada um possuir antes de casar, os bens que lhes advierem depois do casamento por sucessão ou doação, bem como os que adquirirem enquanto permanecerem casados, por virtude de direito próprio anterior - como é exemplo, o produto da venda de um imóvel era de apenas um dos cônjuges, antes do casamento.

Comunhão Geral de Bens

Na comunhão geral de bens, em princípio, todos os bens presentes e futuros dos cônjuges são considerados bens comuns do casal - quer os que são levados para o casamento, quer os que são adquiridos durante a união conjugal.

No entanto, existem exceções a esta regra, uma vez que a lei estipula que certos bens são incomunicáveis, ou seja, são considerados bens próprios dos cônjuges, como são exemplo:

- Bens recebidos por doação ou herança com cláusula de incomunicabilidade;
- Direitos pessoais (usufruto, por exemplo);
- Indemnizações devidas por factos verificados contra cada um dos cônjuges ou contra os seus bens próprios;
- Seguros vencidos a favor de cada um dos cônjuges ou para cobertura de riscos sofridos por bens próprios.

Separação de Bens

No regime de separação de bens não existem bens comuns do casal, mas sim bens próprios de um e de outro cônjuge, ou seja, os patrimónios são sempre totalmente independentes antes, durante e após o casamento.

Desta forma, cada um dos cônjuges conserva o domínio e fruição de todos os seus bens presentes e futuros, podendo dispor deles livremente, sem o consentimento do outro, exceto em casos muito pontuais.

“Independentemente do regime de bens, caso o imóvel a alienar ou a onerar seja a casa de morada de família, mesmo que se trate de um bem próprio, será sempre necessário o consentimento do outro cônjuge, sob pena de anulabilidade da venda.”

Refira-se ainda que, em caso de morte de um dos cônjuges, o regime de bens não irá relevar no que toca ao direito sucessório. O mesmo é dizer que o cônjuge sobrevivo será herdeiro legitimário, usufruindo da sua quota parte na herança.

Compra e Venda de bem imóvel

No que respeita à **compra de um imóvel**, perante o regime de comunhão de adquiridos ou de comunhão geral de bens, este será um bem comum do casal.

Quanto ao regime da separação de bens, um cônjuge pode comprar um imóvel em nome próprio, fazendo este parte do seu património próprio. Apesar de não existirem bens comuns, nada impede os cônjuges de adquirirem imóveis em compropriedade em que, na falta de indicação em contrário, se presume que os direitos de cada cônjuge sobre os referidos bens são quantitativamente iguais.

Quanto à **venda de um imóvel** a questão é mais complexa. Quando os bens são comuns, é sempre necessário o consentimento de ambos os cônjuges para a alienação do imóvel. Assim, perante o regime de comunhão geral de bens ou de comunhão de adquiridos, irá sempre ser necessário o consentimento do cônjuge para vender o imóvel.

Quando estão em causa bens próprios, em regra, bastará a assinatura do próprio. Contudo, há uma exceção consagrada pela lei – **a casa de morada de família**. Independentemente do regime de bens, caso o imóvel a alienar ou a onerar seja a casa de morada de família, mesmo que se trate de um bem próprio, será sempre necessário o consentimento do outro cônjuge, sob pena de anulabilidade da venda.

O consentimento deve ser dado expressamente, através da assinatura de uma declaração autenticada de aceitação ou através da participação de ambos os cônjuges como outorgantes. O documento do consentimento conjugal deve revestir a mesma forma das procurações, isto é, deve ser outorgada perante Notário, ou perante outra entidade com poderes para praticar actos notariais, tais como Conservadores, Advogados ou Solicitadores.

Por fim, deixamos a nota de que a recusa de consentimento do cônjuge sem fundamento, confere ao outro cônjuge a possibilidade de recorrer a tribunal para suprir essa falta de consentimento.