

Madeira: A partilha de imóvel financiado no divórcio

Ninguém casa pensando em separar. Pelo contrário: na maioria das vezes, os planos são de construir muitas coisas juntos. Mas, para alguns, o momento do divórcio chega e, dependendo do regime de bens adotado, as coisas mudam.



De acordo com o Código Civil, quando o casamento é

baseado pelo regime da comunhão parcial de bens e se o imóvel foi adquirido na constância do casamento, com o divórcio, tanto o imóvel quanto a dívida serão partilhados entre os cônjuges na proporção de 50% para cada um. Tecnicamente, o imóvel financiado não pertence de fato ao patrimônio do casal, sendo que, normalmente, o próprio bem é dado em garantia da dívida. Porém, independentemente disso, no ato do divórcio, o mesmo pode ser partilhado.

De toda sorte, o que for decidido pelos cônjuges no momento do divórcio, em regra, não altera a relação jurídica com a instituição financeira, somente se houver anuência da mesma, como, por exemplo, no caso de acordo entre as partes com assunção de dívida por um dos ex-cônjuges.

Nesse exemplo, um dos ex-cônjuges assume a parte do outro e as parcelas ainda a vencer. Portanto, tal decisão deve ser formalizada através de um acordo extrajudicial por escritura pública ou nos autos da ação de divórcio. Mas ainda haverá uma nova análise de crédito e, caso a parte não tenha condições financeiras, o financiamento continuará no nome de ambos, a responsabilidade é solidária!

Caso nenhum dos cônjuges queira assumir a dívida, a solução é dividi-la. Após a quitação, é possível vender o imóvel e dar a quota parte de cada um. Deve ficar claro que, em razão do regime de comunhão parcial de bens, mesmo que somente um cônjuge tenha pago todas as parcelas anteriores, a divisão é igual para ambos.

Há ainda uma outra opção: caso nenhum dos dois queira assumir a dívida ou o imóvel, o melhor a fazer é colocar o imóvel à venda antes de quitá-lo. Pode-se transferir o financiamento imobiliário para terceiros com anuência da instituição financeira. O que não se deve fazer é deixar de pagar o financiamento imobiliário, podendo, assim, acarretar o leilão do imóvel.

Assim, cada caso deve ser analisado individualmente, sendo que a regra é de responsabilidade solidária pela falta de pagamento das parcelas, podendo o banco recorrer a qualquer um dos cônjuges devedores, levando, inclusive, o imóvel a leilão, procedimento demorado e custoso.

Date Created

07/12/2020