

Building Projects Over Strong Relationships

Supremo Tribunal de Justiça n.º 9/2025: A obra edificada em terreno próprio de um cônjuge é bem próprio do mesmo, com crédito de compensação sobre o patrimônio comum

Supremo Tribunal de Justiça n.º 9/2025: A obra edificada em terreno próprio de um cônjuge é bem próprio do mesmo, com crédito de compensação sobre o património comum

O Supremo Tribunal de Justiça (STJ) proferiu, em 10 de setembro de 2025, o Acórdão n.º 9/2025, que uniformiza a jurisprudência no que respeita ao tratamento jurídico da edificação da casa de morada de família por cônjuges casados no regime da comunhão de bens adquiridos, quando construída em terreno próprio de um deles.

Contexto e fundamentação

No caso em análise, um dos cônjuges adquiriu um terreno por doação, registado como bem próprio do mesmo. Posteriormente, ambos financiaram e construíram uma moradia destinada a servir como casa de morada de família.

Após o divórcio, surgiram divergências quanto à qualificação jurídica do imóvel para efeitos de partilha, quer entre as partes, quer entre as várias decisões proferidas dentro do processo.

A Decisão

O STJ concluiu que a obra edificada constitui uma "coisa nova" que será igualmente bem próprio do cônjuge titular do terreno. No entanto, reconheceu que tal classificação dá lugar a um crédito compensatório pelo valor da edificação no património comum, visando a reposição do equilíbrio patrimonial entre os cônjuges.

A jurisprudência uniformizada pelo STJ decide o seguinte:

“A obra edificada (casa de morada de família) por dois cônjuges, casados no regime da comunhão de bens adquiridos, com dinheiro ou bens comuns, em terreno próprio de um deles, constitui coisa nova que é bem próprio do cônjuge titular do terreno e dá lugar a um crédito de compensação do património comum sobre o património do dono da coisa nova, com vista à reposição do equilíbrio patrimonial.”

Implicações para a prática jurídica

Este acórdão tem implicações significativas para o tratamento jurídico de bens imóveis adquiridos ou construídos durante o casamento. Em particular:

- **Qualificação do Imóvel:** A edificação em terreno próprio de um cônjuge é considerada "coisa nova", sendo bem próprio desse mesmo cônjuge, e não bem comum do casal.
- **Crédito Compensatório:** O património comum tem direito a um crédito de compensação pelo valor da edificação, a ser suportado pelo cônjuge titular do terreno em sede de partilhas.
- **Avaliação Necessária:** Para determinar o valor do crédito de compensação, é necessária uma avaliação pericial do valor do terreno e da edificação para apurar o valor do crédito.

O Acórdão n.º 9/2025 do STJ clarifica o tratamento jurídico de bens imóveis construídos durante o casamento em terreno próprio de um dos cônjuges, estabelecendo que a edificação será considerada como bem próprio do titular do terreno, atribuindo um direito de crédito sobre o património comum.

Este entendimento reforça a necessidade de uma análise cuidadosa e detalhada quer na partilha de bens em casos de divórcio, quer na estruturação prévia à construção/aquisição de bens em casal, com especial atenção à qualificação e avaliação dos bens envolvidos.

Para mais informações:

geral@matlaw.pt

☎ (+351) 210 434 150