

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.592.072 - PR (2016/0071229-3)**

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Iracema Vitória ajuizou ação de nulidade de escritura pública c/c cancelamento de registro de imóveis contra Décio Bando e Carlos Galeti Ribeiro da Silva, alegando, em síntese, que seu ex-companheiro, Carlos Galeti, alienou diversos imóveis adquiridos na constância da união estável sem o seu consentimento, sendo que os referidos bens, em decorrência da dissolução do casal, deveriam ser objeto de partilha.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação.

Em apelação da autora, o Tribunal de Justiça do Paraná negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA CUMULADA COM CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS DURANTE O PERÍODO DE UNIÃO ESTÁVEL - FALTA DE ANUÊNCIA DO COMPANHEIRO - INEXIGIBILIDADE, NO CASO - NÃO RECONHECIMENTO DESSA SITUAÇÃO PELO EX-CONVIVENTE - APRESENTAÇÃO PERANTE A SOCIEDADE NA CONDIÇÃO DE SOLTEIRO - ALEGAÇÃO DE ESVAZIAMENTO DO PATRIMÔNIO ADQUIRIDO PELO CASAL MEDIANTE FRAUDE PARA PREJUDICAR A PARTILHA - QUESTÃO QUE DEVE SER APRECIADA NA AÇÃO PROPOSTA COM TAL FINALIDADE - MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Posteriormente, os embargos de declaração foram rejeitados.

Daí o presente recurso especial, em que a recorrente alega que o acórdão recorrido, além de divergir da jurisprudência de outros Tribunais, violou o art. 1.725 do Código Civil.

Sustenta, em síntese, que, "levando-se em conta que a união estável restou cabalmente provada e admitida nos autos, e, também, que a aquisição dos imóveis em questão ocorreram durante o período de convivência, não paira qualquer dúvida de que os mesmos pertenciam a ambos os conviventes, e, a teor do artigo 1.725 do Código Civil/2002, não poderia o companheiro outorgar a escritura de compra e venda, sem o consentimento da recorrente" (e-STJ, fl. 78).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Afirma, ainda, que "o recorrido DÉCIO BANDO é o sócio de Carlos Galetti Ribeiro da Silva, na empresa SERRANA VITÓRIA, e tinha plena ciência da união estável existente entre Carlos Galetti Ribeiro da Silva e Iracema Vitória" (e-STJ, fl. 90), fato que caracteriza, ao menos em relação ao recorrido Décio Bando, a má-fé na aquisição do imóvel sem o seu consentimento.

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.592.072 - PR (2016/0071229-3)**

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

A controvérsia travada nestes autos diz respeito à necessidade de autorização do convivente como condição para alienação de bem imóvel adquirido na constância da união estável, bem como as consequências advindas da realização de negócio jurídico formulado sem o referido consentimento.

Conforme relatado, na ação de nulidade de escritura pública c/c cancelamento de registro de imóveis, a autora, ora recorrente, afirmou que seu ex-companheiro alienou imóveis adquiridos na constância da união estável sem o seu consentimento, sendo que tais bens deveriam ser objeto de partilha após a dissolução do casal, motivo pelo qual seriam nulos os negócios jurídicos firmados.

A questão fática encontra-se incontroversa nos autos, isto é, não há qualquer dúvida da existência de união estável entre a recorrente Iracema Vitória e o recorrido Carlos Galeti (de julho de 1975 a agosto de 2011), bem como acerca da aquisição dos imóveis em litígio nesse período, além da alienação dos referidos bens pelo recorrido sem o consentimento da autora/recorrente.

Feito esse panorama, passo à análise da questão de fundo.

O art. 1.647, I, do Código Civil estabelece que "nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta," "alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis".

Essa norma tem como escopo a proteção do patrimônio familiar, proibindo, assim, que um dos cônjuges aliene ou onere bens patrimoniais sem a anuência do outro.

A despeito da existência de divergência jurisprudencial e doutrinária acerca do tema, entendo que, embora o dispositivo legal fale somente em cônjuge, essa proteção não se aplica apenas à família constituída pelo casamento, mas, também, àquela oriunda da união estável, tendo em vista que ambas as entidades familiares são legalmente reconhecidas e protegidas pelo ordenamento jurídico, sobretudo pela Constituição Federal de 1988.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ademais, o próprio art. 1.725 do Código Civil, apontado como violado no presente recurso especial, traduz essa concepção, ao dispor que "na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens", regime este que abrange a regra do art. 1.647, I, do CC acima transcrita.

Ressalte-se, ainda, que a lei que regula a união estável, Lei n. 9.278/1996, em seu artigo 5º, estabelece que "os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados fruto do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação contrária em contrato escrito".

Dessa forma, sendo os bens adquiridos na constância da união estável de propriedade de ambos os conviventes, em condomínio e em partes iguais, considerando, ainda, a aplicação das regras do regime de comunhão parcial de bens, dentre as quais se insere a do art. 1.647, I, do CC, é de se concluir pela necessidade de autorização de ambos os conviventes para alienação de bens imóveis adquiridos durante a constância da união estável, garantindo-se, assim, a proteção do patrimônio familiar.

Nesse sentido, leciona a doutrina:

A lei estabelece a necessidade da outorga uxória entre os cônjuges para a prática de atos que possam comprometer o patrimônio comum (CC, art. 1.647). Na união estável, nada é referido. Em face da omissão do legislador, em princípio, não se poderia exigir o consentimento do companheiro para a alienação do patrimônio imobiliário, a concessão de fiança ou aval e a realização de doações. Todavia, como a limitação é imposta pela lei a todo e qualquer regime de bens (exceto ao regime da separação absoluta), não há como afastar a mesma exigência em sede de união estável em que vigora o regime da comunhão parcial. Reconhecida a união estável como entidade familiar, é necessário estender-lhe as mesmas limitações, para salvaguardar o patrimônio do casal e proteger terceiros de boa-fé.

(DIAS, Maria Berenice. Manual de Direito das Famílias. 9 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 189)

Esse é, inclusive, o entendimento desta Terceira Turma, a qual proclama que: "A necessidade de autorização de ambos os companheiros para a validade da alienação de bens imóveis adquiridos no curso da união estável é consectário do regime da comunhão parcial de bens, estendido à união estável pelo art. 1.725 do CCB, além do

reconhecimento da existência de condomínio natural entre os conviventes sobre os bens adquiridos na constância da união, na forma do art. 5º da Lei 9.278/1996" (REsp n. 1.424.275/MT, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 16/12/2014).

Ademais, no campo processual, seguindo essa mesma linha de entendimento, o Código de Processo Civil de 2015 determina que a regra que impõe a necessidade do consentimento do cônjuge para a propositura de ação que verse sobre direito real imobiliário pelo outro, salvo na hipótese de regime de separação absoluta de bens, aplica-se à união estável. Confira-se, a propósito, o teor do dispositivo legal que trata do tema:

Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

(...)

§ 3o Aplica-se o disposto neste artigo à união estável comprovada nos autos.

Não obstante a necessidade de outorga convivencial para viabilizar a alienação de bens imóveis, diante das peculiaridades próprias do instituto da união estável, deve-se observar a necessidade de proteção do terceiro de boa-fé.

Com efeito, diferente do que ocorre no regime jurídico do casamento, em que se tem um ato extremamente formal (cartorário) e solene, o qual confere ampla publicidade acerca do estado civil dos contratantes, na união estável há preponderantemente uma informalidade no vínculo entre os conviventes, pois se trata de uma situação de fato, que não exige qualquer documento, caracterizando-se apenas pela convivência pública, contínua e duradoura.

É certo que é possível a formulação de um contrato de convivência, inclusive com registro em cartório, todavia, não se trata de requisito obrigatório para a constituição da união estável.

Assim, nos casos em que o bem imóvel esteja registrado apenas no nome de um dos conviventes, o qual se apresenta como solteiro perante a sociedade, pois o estado civil não se altera na união estável, e em que não há contrato de convivência registrado em cartório, o comprador do imóvel, terceiro de boa-fé, não tem como ter

ciência da existência da união estável.

Essa problemática foi bem delimitada por Maria Berenice Dias na obra citada acima:

Ainda que a união estável gere a copropriedade dos bens adquiridos, não há qualquer determinação obrigando ao respectivo registro em nome de ambos os conviventes. Assim, escriturado imóvel em nome de somente um deles, o documento público é válido, pois não encerra nenhum vício. Tampouco há quebra da continuidade registral, o que dificulta o encontro de uma justificativa para a anulação do negócio jurídico. A ausência de melhor regulamentação traz incertezas e inseguranças, principalmente a terceiros. Quem adquire o bem não pode ser prejudicado, pois há que se prestigiar tanto a boa-fé do adquirente como a veracidade do registro público. A problemática envolve duas vítimas: o companheiro que não teve o nome inserido no registro e o terceiro que celebrou o negócio, cuja aparência o fez crer tratar-se o vendedor do único proprietário do imóvel. Estabelece-se um conflito entre o direito do terceiro de boa-fé e o direito do companheiro coproprietário que não figura no título de propriedade. Como o sistema jurídico tutela o interesse do terceiro para garantir a segurança do tráfego jurídico, é valorizada a publicidade registral. A tendência é reconhecer a higidez do negócio, assegurado ao companheiro direito indenizatório a ser buscado contra o parceiro. (Idem, p. 188-189)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem não anulou as alienações dos imóveis, realizadas sem a autorização da autora, em razão da proteção do terceiro de boa-fé, considerando que o alienante, ex-companheiro da recorrente, "se apresentava perante a sociedade na condição de solteiro", bem como não havia "averbação acerca da existência de união estável", sendo que todos os imóveis foram vendidos antes do reconhecimento judicial da união estável.

Ao contrário do que alega a recorrente nas razões do especial, não se está dizendo que a sentença que reconheceu a existência da união estável tem efeito constitutivo, e não declaratório. Não é disso que se trata.

A questão foi analisada sob o enfoque de como o alienante dos imóveis, os quais estavam registrados apenas em seu nome, se apresentava perante a sociedade, ressaltando-se que não havia nem sequer contrato de convivência firmado, tampouco qualquer averbação em cartório. Ademais, ficou consignado que "a própria autora expressamente reconheceu em sua impugnação à contestação" que "os terceiros adquirentes agiram de boa-fé" (e-STJ, fl. 24).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Dessa forma, não havendo registro imobiliário em que inscritos os imóveis objetos de alienação em relação à copropriedade ou à existência de união estável, tampouco qualquer prova de má-fé dos adquirentes dos bens, impõe-se o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a fim de proteger o terceiro de boa-fé, assegurando-se à recorrente o direito de buscar as perdas e danos na ação de dissolução de união estável c.c partilha, a qual já foi, inclusive, ajuizada.

Por fim, faz-se necessário analisar a questão referente à alienação de alguns imóveis feita ao outro recorrido, Décio Bando, em que a recorrente afirma que este, por ser sócio de seu ex-companheiro, sabia da existência da união estável, o que configuraria sua má-fé na aquisição dos imóveis sem o seu consentimento.

Não obstante a plausibilidade nas alegações da recorrente no que concerne à suposta má-fé do recorrido Décio Bando, conforme expressamente consignado no acórdão que julgou os embargos de declaração na origem, os imóveis por ele adquiridos **"já foram transferidos a terceiros, os quais se presumem de boa-fé**, de modo que se aplica o entendimento apresentado na decisão para obstar o seu desfazimento" (e-STJ, fls. 66-67).

Relembro, ainda, que, embora a alegação de suposta ocorrência de simulação entre os recorridos não tenha sido enfrentada pelo Tribunal de origem, faltando-lhe, portanto, o requisito do prequestionamento, o § 2º do art. 167 do Código Civil expressamente estabelece que "ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado".

Em conclusão, diante das particularidades do caso em tela, o conflito surgido entre o direito dos terceiros de boa-fé (adquirentes dos imóveis) e o direito da recorrente em relação à sua parte nos imóveis alienados deve-se resolver em favor daqueles, sem prejuízo, como já afirmado anteriormente, de que a autora busque a reparação por perdas e danos na ação de dissolução de união estável c.c. partilha.

Por essas razões, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.