

Superior Tribunal de Justiça

conviventes, que não exige qualquer documento, caracterizando-se apenas pela convivência pública, contínua e duradoura.

3. Na hipótese dos autos, não havia 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, circunstância que impõe o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a fim de proteger o terceiro de boa-fé, assegurando-se à autora/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.
4. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 21 de novembro de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Superior Tribunal de Justiça

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

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

██████████ ajuizou ação de nulidade de escritura pública c/c cancelamento de registro de imóveis contra ██████████ e ██████████, alegando, em síntese, que seu ex-companheiro, ██████████, 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 É DESPROVIDO.

Posteriormente, os embargos de declaração foram rejeitados.

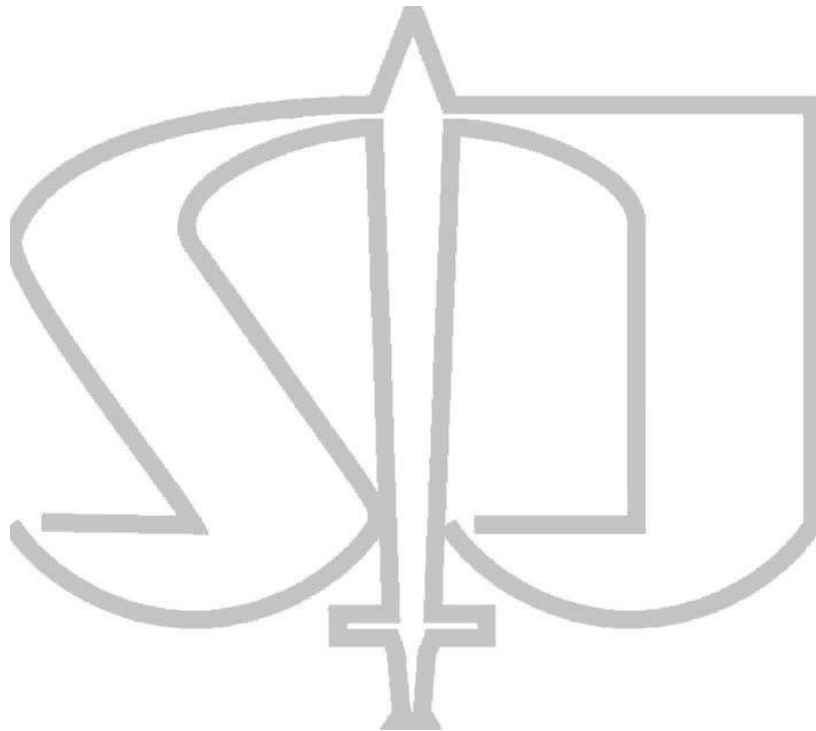
Daí o presente recurso especial, em que a recorrente alega que o acórdão recorrido, além de divergir da jurisprudência de outros Tribunais, violou o art. 1.725 do Código Civil.

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 [REDACTED] é o sócio de [REDACTED] [REDACTED], na empresa [REDACTED], e tinha plena ciência da união estável existente entre [REDACTED] e [REDACTED]" (e-STJ, fl. 90), fato que caracteriza, ao menos em relação ao recorrido [REDACTED], a má-fé na aquisição do imóvel sem o seu consentimento.

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

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 [REDACTED] e o recorrido [REDACTED] (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

Superior Tribunal de Justiça

legalmente reconhecidas e protegidas pelo ordenamento jurídico, sobretudo pela Constituição Federal de 1988.

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

Superior Tribunal de Justiça

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

que: "A necessidade de autorização de ambos os companheiros para a validade da



Superior Tribunal de Justiça

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

Superior Tribunal de Justiça

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,

Superior Tribunal de Justiça

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).

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, [REDACTED], 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 [REDACTED], 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.

Superior Tribunal de Justiça

É o voto.



Superior Tribunal de Justiça

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

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : ██████████
ADVOGADO : DINAMIR PRUENCA MONTEIRO MACHADO E OUTRO(S) - PR011856
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
ADVOGADOS : ADRIANO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PR026232
MARCELO DE OLIVEIRA - PR036382
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
RECORRIDO : ██████████
ADVOGADO : DANILLO GUIMARÃES RODRIGUES ALVES - PR035256

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Pedi vista dos autos

para melhor exame da controvérsia em debate.

Trata-se de recurso especial interposto por ██████████, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Noticiam os autos que a recorrente formulou pedido de nulidade de escrituras públicas combinado com pedido de cancelamento de registros de imóveis em desfavor de ██████████, seu ex-companheiro, e ██████████ (sócio do primeiro requerido) em virtude de alienação de imóveis a terceiros de boa-fé. Afirma que seu ex-companheiro alienou sem a sua anuência imóveis adquiridos ao longo da relação de união estável entabulada entre as partes de 1975 a 2011.

A requerente na inicial aduziu que

"(...) As escrituras de aquisição dos imóveis, foram realizadas no ano de 2007, na constância da União Estável, na realidade existiu uma simulação de negócio jurídico entre ██████████ e ██████████.

As transferências fictas dos lotes objetos dessa ação foram para prejudicar a autora, já que a mesma está em litígio com o Sr. ██████████, e pugna pela partilha dos bens adquiridos na constância da união estável.

O primeiro requerido Sr. ██████████, é o sócio de ██████████, na empresa ██████████.

Superior Tribunal de Justiça

A empresa [REDACTED], que leva o nome da autora, foi fundada pela mesma no ano 2000, mas com premeditação e para fraudar o direito patrimonial da autora, seu convivente a retirou da qualidade de sócia da empresa, e aos poucos os sócios [REDACTED] e [REDACTED], foram transferindo os bens imóveis do casal, todos em nome de [REDACTED], o qual qualificava como solteiro, sem observar os direitos de sua convivente (a autora), esses bens foram transferidos parte para o sócio [REDACTED] e vendidos em comum para terceiros de boa-fé (...)" (e-STJ fls. 160-161 - grifou-se).

Os réus [REDACTED] e [REDACTED] afirmaram, em síntese, que as construções

dos sobrados ocorreram após o efetivo encerramento da união estável e que a nulidade reclamada atingiria terceiros de boa fé, motivo pelo qual o primeiro requerido deveria compensar à autora por perdas e danos. A autora, em réplica, impugnou as contestações, e, por meio de pedido alternativo, pugnou pelo recebimento de indenização.

O Juízo da 25ª Vara Cível da Comarca da Região de Curitiba/PR julgou improcedentes os pedidos, sob o fundamento de que a outorga uxória é requisito apenas aos negócios jurídicos celebrados na vigência do casamento (art. 1.641, I, CC/2002), situação que não seria extensiva à união estável, tendo em vista que "*esta somente deve ser equiparada ao casamento no que for compatível*" (e-STJ fl. 671). Por sua vez a sentença assentou que não existiriam elementos suficientes aptos a anular os negócios jurídicos celebrados, havendo a necessidade de se conferir segurança às relações jurídicas, prevalecendo a boa-fé dos contratantes que celebraram o negócio desconhecendo a situação jurídica real dos imóveis.

Extrai-se da fundamentação exarada na sentença que:

"(...) Portanto, se a lei não exige a anuência da convivente (autora) para alienação de bem comum registrado em nome de apenas um dos conviventes (o réu [REDACTED]), não se pode pretender enquadrar a união estável como sinônimo de casamento, posto que institutos que possuem regimes jurídicos distintos.

Por outro lado, a pretensão inicial demanda prejuízo aos terceiros de boa-fé que adquiriram os imóveis.

Esses terceiros de boa fé que figuram no pólo passivo da ação, conforme asseverado nos autos, adquiriram imóveis residenciais dos requeridos [REDACTED] e [REDACTED] posteriormente a verificação da legitimidade e correção da documentação dos bens, pagando o preço após as cautelas legais.

Em suma, os adquirentes somente celebraram as compra e vendas porque as circunstâncias do negócio formaram a sua convicção de ser o réu [REDACTED] seu único proprietário dos imóveis, além do que nas escrituras públicas e matrículas imobiliárias esse proprietário era

Superior Tribunal de Justiça

indicado com qualificação de 'solteiro', não podendo os adquirentes ser responsabilizados pela omissão do réu [REDACTED] que não consignou sua união estável.

Aliás, a própria união estável somente foi reconhecida pelos conviventes em 19 de novembro de 2013, e nessa data homologada por sentença perante o Juízo da 4ª Vara de Família do Foro Central de Curitiba, nos autos 0009904-37.2011.8.16.0002 (Ref. mov. 108.2 do Projudi).

Cumprе salientar que era ônus da autora comprovar eventual má-fé dos adquirentes (requeridos) como forma de conseguir a almejada nulidade do negócio jurídico, a teor do que dispõe o artigo 333, I, do CPC, o que não fez" (e-STJ fls. 672-674).

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná manteve incólume a sentença, nos termos da seguinte ementa:

"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" (e-STJ fl. 20).

O Tribunal de origem partiu da premissa de que a necessidade de concordância do companheiro como condição para alienação de imóveis adquiridos durante o período de convivência, no caso, não teria o condão de anular os atos por ser verificado que "**ainda não havia o reconhecimento dessa situação fática (união estável) por parte do vendedor - ex-companheiro**" (e-STJ fl. 23), pois se apresentava perante a sociedade na condição de solteiro, de modo que seria "*inexigível como requisito formal a anuência do companheiro como condição de validade do negócio*" (e-STJ fl. 23).

Segundo o acórdão, os registros de matrícula juntados aos autos atestaram que os imóveis foram vendidos por [REDACTED] antes da declaração judicial ocorrida em 19.11.2013. Assim, o Tribunal local concluiu pela boa-fé dos terceiros adquirentes, remetendo a discussão acerca da fraude à ação de reconhecimento e dissolução de união estável (Processo nº 0009904-37.2011.8.16.0002).

Superior Tribunal de Justiça

A ora recorrente opôs embargos de declaração (e-STJ fls. 29-38), requerendo manifestação do Tribunal de origem acerca da circunstância de que [REDACTED] detinha pleno conhecimento acerca da união estável do sócio com a autora e que a sentença declaratória da união estável produz efeitos *ex nunc*.

Os embargos opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 62-71).

No recurso especial, além de divergência jurisprudencial, a recorrente aponta violação dos arts. 1.725 e 167 do Código Civil de 2002 ao fundamento de que o companheiro não poderia ter outorgado escritura de compra e venda sem o consentimento da recorrente, sob pena de simulação, especialmente porque a sentença homologatória de união estável é declaratória, com eficácia *ex tunc*, e não constitutiva. Portanto, "*o direito da recorrente decorre da data de início da convivência (1975) e não data da sentença que homologou o período de convivência*" (e-STJ fl. 81), tendo o ex-companheiro agido de má-fé ao alienar parte do patrimônio comum a seu sócio, sem o seu conhecimento, demonstrando que referido sócio também agiu fraudulentamente.

Afirma que no Estado de Santa Catarina há a necessidade da anuência do companheiro nos negócios jurídicos que envolvem a venda de bem imóvel, tendo em vista a exigência constante do Provimento nº 6/2003 da Corregedoria-Geral da Justiça.

Sustenta que:

"(...) A empresa [REDACTED], foi fundada pela mesma no ano 2000, mas com premeditação e para fraudar o direito patrimonial da recorrente, **seu convivente lhe retirou a qualidade de sócia da empresa, e aos poucos os sócios [REDACTED] e [REDACTED], foram transferindo os bens imóveis do casal, inicialmente em nome de [REDACTED], sem observar os direitos de sua convivente (recorrente), esses bens foram transferidos parte para o sócio [REDACTED] concededor da união estável que existia entre a recorrente e o recorrido, [REDACTED] (...)**

Em análise dos autos, os recorridos [REDACTED] e [REDACTED], não contestam o fato de serem sócios, não desconstituem a alegações da recorrente, simplesmente confirmam que a recorrente, poderá ter seus direitos resguardados (...)

Informam: que na ação de União Estável junto ao Vara de Família, inclusive requerem que seja realizada a soma dos valores de direito da apelante para que seja ressarcida.

Assim, temos que a r. sentença em relação aos primeiros requeridos [REDACTED] e [REDACTED], deve ser procedente, eis que **agiram sempre em conjunto com o intuito de fraudar os direitos da apelante (...)**" (e-STJ fls. 90-91 - grifou-se).

Superior Tribunal de Justiça

Os autos foram distribuídos ao Ministro Marco Aurélio Bellizze em 14.4.2016.

Na assentada do dia 14.11.2017, o relator negou provimento ao recurso, a partir

das seguintes premissas:

- 1) A questão fática encontra-se incontroversa nos autos, isto é, não há nenhuma

dúvida da existência de união estável entre a recorrente e o recorrido [REDACTED] (de julho de 1975 e 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.

- 2) A proteção do art. 1.647, inciso I, do Código Civil de 2002, que estabelece a

impossibilidade de um dos cônjuges alienar ou gravar de ônus real bens imóveis sem autorização do outro, salvo no regime de separação absoluta, também se estende à união estável, consoante, inclusive, resta previsto na Lei nº 9.278/1996 (art. 5º) e no art. 73, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015.

- 3) 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.

- 4) O recorrido se apresentou como solteiro perante a sociedade, não existindo uma

publicidade registral quanto à união estável, devendo os terceiros compradores de boa-fé ter seus direitos preservados, pois não haveria como obterem a ciência da existência da união estável.

- 5) Na ausência de registro imobiliário da copropriedade ou da existência da união

estável, bem como ausente a má-fé dos adquirentes dos bens, impõe-se o reconhecimento da validade dos negócios celebrados, assegurando-se à recorrente o direito de buscar as perdas e danos na ação de dissolução de união estável combinada com a partilha.

Primeiramente, válido esclarecer que a controvérsia, em verdade, versa acerca da

prática de possível fraude patrimonial no âmago de uma relação familiar, no caso, uma união estável submetida ao regime da comunhão parcial de bens, que perdurou por 35 (trinta e cinco) anos, conforme reconhecimento judicial (Ação nº

Superior Tribunal de Justiça

000990437.2011.8.16.0002), ante a ausência de anuência da convivente em alienação de bens imóveis praticada por seu ex-companheiro.

À luz dos artigos 5º da Lei 9.278/1996, 1.647, inciso I, do Código Civil de 2002 e 73, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015, os bens adquiridos na constância da união estável pertencem a ambos os conviventes, de modo que os companheiros devem anuir conjuntamente com atos de liberalidade patrimonial a fim de se evitar prejuízo ao eventual direito à partilha.

Os negócios jurídicos perpetrados pelo recorrido sem o conhecimento de sua ex-companheira alijaram, indubitavelmente, seu direito à partilha, tendo em vista que os atos foram entabulados com seu sócio na empresa [REDACTED] e amigo íntimo, senhor [REDACTED], atingindo, porém, outros terceiros de boa-fé.

A possível simulação da alienação dos imóveis (lotes da Planta Vila Bairro Alto e Bairro Alto Atuba) deverá ser analisada em ação pauliana, em que se poderá revolver todas as peculiaridades dos negócios celebrados. Todavia, os negócios jurídicos subsequentes repercutem em direitos adquiridos por terceiros de boa-fé, conforme alertado pelo relator, não podendo ser atingidos, à luz do § 2º do art. 167 do Código Civil de 2002, que prevê:

*"Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.
(...) § 2º **Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.**" (grifou-se)*

Não há nulidade, a princípio, nos atos escritural e registral de compra e venda de imóveis realizados sem a expressa anuência da companheira, especialmente porque o estado civil do alienante não se poderia presumir, apesar de se apresentar como solteiro perante a sociedade.

De fato, não se pode imputar a terceiros de boa-fé conhecer a existência de união estável entabulada entre o alienante e outrem na falta de registro cartorário da situação familiar. É, aliás, o que se afere do teor do art. 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, no sentido de que

"(...) Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da

Superior Tribunal de Justiça

Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel" (grifou-se).

E o ordenamento jurídico não impõe, nos contratos imobiliários, que as partes declinem a situação fática de conviventes.

Oportuno mencionar, a título de argumentação, que o artigo 4º da Lei nº 9.278/1996 foi vetado pelo então Presidente da República Fernando Henrique Cardoso, pela Mensagem nº 420, de 10.5.1996. O dispositivo buscava evitar circunstâncias como a ora em análise, antevendo justamente as consequências fáticas acerca da informalidade a que se sujeitam as uniões estáveis no Brasil.

Eis a redação do dispositivo rejeitado:

"Art. 4º Para ter eficácia contra terceiros, o contrato referido no artigo anterior deverá ser registrado no Cartório do Registro Civil de residência de qualquer dos contratantes, efetuando-se, se for o caso, comunicação ao Cartório de Registro de Imóveis, para averbação".

Nas razões do veto extrai-se o seguinte excerto, no que interessa:

*"(...) Razões do veto:
A matéria já foi objeto de tratamento parcial na Lei nº 8.971, de 29 de dezembro de 1994, que tem merecido críticas generalizadas, tendo sido até suscitada a argüição de sua inconstitucionalidade (Arnoldo Wald, *Direito de Família*, 10ª ed., apêndice, Carlos Alberto Menezes, *Direito*, Revista de Direito Renovar, nº 1, p. 27 e seg., Otto Eduardo Vizeu Gil in *Revista de Informação Legislativa*, nº 127, p. 77).*

O Projeto de Lei nº 1.888/91, que se inspirou em estudo do Professor Álvaro Vilaça, pretendia regulamentar a matéria in totum, o que implicaria na revogação da Lei nº 8.971. Houve, todavia, um substitutivo que reduziu o âmbito da nova legislação, ensejando o projeto de lei que agora é submetido à sanção.

*Em primeiro lugar, o texto é vago em vários dos seus artigos e não corrige as eventuais falhas da Lei nº 8.971. Por outro lado, a amplitude que se dá ao contrato de criação da união estável **importa em admitir um verdadeiro casamento de segundo grau, quando não era esta a intenção do legislador, que pretendia garantir determinados efeitos a posteriori a determinadas situações nas quais tinha havido formação de uma entidade familiar.** Acresce que o regime contratual e as presunções constantes no projeto não mantiveram algumas das condicionantes que constavam no projeto inicial.*

Superior Tribunal de Justiça

Assim sendo, não se justifica a introdução da união estável contratual nos termos do art. 3º, justificando-se pois o veto em relação ao mesmo e, em decorrência, também no tocante aos artigos 4º e 6º (grifou-se).

Não por acaso, Álvaro Villaça Azevedo alertou para eventuais embaraços jurídicos,

como o que ora se apresenta, ao afirmar que o maior perigo estaria

"(...) na alienação unilateral de um bem, por um dos companheiros, ilaqueando a boa-fé do terceiro, em prejuízo da cota ideal do outro companheiro, omitindo ou falsamente declarando seu estado concubinário. Nesse caso, o companheiro faltoso poderá estar, conforme a situação, se o bem for do casal, alienando a non domino, a parte pertencente ao outro, inocente". (União estável – Jurisprudência, evolução legislativa e novo Código Civil. Revista CEJ 25/47-57. Brasília: Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, jun. 2004)

Para o renomado civilista, o vetado art. 6º da mencionada lei trazia maior tranquilidade às relações negociais, por exigir a dissolução pública, ou seja, a averbação no cartório no qual a entidade familiar teria sido constituída por meio de contrato registrado (Conferência proferida na II Jornada de Direito Civil, Porto Alegre, TRF-4ª Região, nov. 2003).

Tal preocupação chegou ao Congresso Nacional, no qual tramitou o PL nº 6.960/2002, que propôs o acréscimo de um parágrafo ao art. 1.725 do CC/2002. O § 2º trazia a seguinte redação:

"Nos instrumentos que vierem a firmar com terceiros, os companheiros deverão mencionar a existência da união estável e a titularidade do bem objeto de negociação. Não o fazendo, ou sendo falsas as declarações, serão preservados os interesses dos terceiros de boa-fé, resolvendo-se os eventuais prejuízos em perdas e danos entre os companheiros e aplicando-se as sanções penais cabíveis."

Em 2008, o referido projeto de lei foi arquivado.

Assim, inexistindo no Brasil a obrigatoriedade de registro acerca da existência de

união estável ou de propositura de ação judicial objetivando seu reconhecimento, resta inviabilizada a publicização da relação amorosa perante terceiros. Diferentemente do matrimônio, a união estável não depende de maiores solenidades ou formalismos para existir, sendo o estado civil dos companheiros o "de solteiro" nos documentos pessoais.

Não há, portanto, como se atingir, nesse momento processual, direitos de terceiros

Superior Tribunal de Justiça

de boa-fé, que desconheciam supostos óbices para a realização dos negócios entabulados, reservando-se à autora a possibilidade de discutir eventual simulação entre seu ex-companheiro e seu sócio em sede própria, qual seja, a ação pauliana.

Rolf Madaleno ensina que no casamento o negócio não se consolida sem "o consentimento do cônjuge, enquanto na união estável a mera omissão da existência da convivência pelo vendedor, e desconhecendo o comprador a união estável, convalida a venda em detrimento do parceiro ludibriado pela ligeireza de seu convivente em se desfazer do imóvel (Curso de Direito de Família, Editora Forense, 2008, pág. 623).

Na mesma toada, "enquanto no casamento a outorga é condição de validade do negócio jurídico, na união estável não existe igual requisito, limitando-se qualquer discussão à indenização por perdas e danos. A anulação da venda só será cogitada quando restar demonstrada a má-fé do terceiro comprador" (Mário Luiz Delgado, A União Estável e os Negócios Imobiliários, Jurisprudência Comentada - Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões nº 4 - Jan-Fev/2015, pág. 121).

Conforme lembrado pelo relator, no julgamento do REsp nº 1.424.275/MT, DJe 16/12/2014, a Terceira Turma desta Corte negou a pretensão de uma companheira que buscava anular a alienação feita pelo ex-companheiro, sem o seu conhecimento, de um imóvel adquirido durante o período em que o casal convivia em união estável.

Na ocasião, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator, reconheceu que nenhum dos companheiros poderia dispor do imóvel sem a autorização do outro, todavia, conferiu proteção jurídica ao terceiro adquirente de boa-fé ante a falta de publicidade da união, inexistindo contrato de convivência ou decisão declaratória de sua existência averbados no registro de imóveis em que cadastrados os bens comuns.

Importante salientar o seguinte excerto do supracitado voto:

"(...) Preocupado, todavia, com os interesses de terceiros de boa-fé e, assim, com a segurança jurídica necessária para o fomento do comércio jurídico, tenho que os efeitos da inobservância da autorização conjugal em sede de união estável dependerão, para a sua produção, ou seja, para a eventual anulação da alienação do imóvel que integra o patrimônio comum, da existência de uma prévia e ampla notoriedade dessa união estável.

No casamento, ante a sua peculiar conformação registral, até mesmo porque dele decorre a automática alteração de estado de pessoa e, assim, dos documentos de identificação dos indivíduos, é insita essa ampla e irrestrita publicidade.

Superior Tribunal de Justiça

Projetando-se tal publicidade à união estável, tenho que a anulação da alienação do imóvel dependerá da averbação do contrato de convivência ou do ato decisório que declara a união no Registro Imobiliário em que inscritos os imóveis adquiridos na constância da união.

A necessidade de segurança jurídica, tão cara à dinâmica dos negócios na sociedade contemporânea, exige que os atos jurídicos celebrados de boa-fé sejam preservados.

Em outras palavras, nas hipóteses em que os conviventes tornem pública e notória a sua relação, mediante averbação no registro de imóveis em que cadastrados os bens comuns, do contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência da união estável, não se poderá considerar o terceiro adquirente do bem como de boa-fé, assim como não seria considerado caso se estivesse diante da venda de bem imóvel no curso do casamento.

Contrariamente, não havendo o referido registro da relação na matrícula dos imóveis comuns, ou não se demonstrando a má-fé do adquirente, deve-se presumir a sua boa-fé, não sendo possível a invalidação do negócio que, à aparência, foi higidamente celebrado (...)" (págs. 12-13 do voto).

Desse modo, adequada é a conclusão apresentada pelo Ministro Bellizze no sentido de que, inexistindo "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 terceiro de boa-fé", remanescendo incólume o direito de buscar as perdas e danos em ação própria.

E quanto à possível simulação, pontuou o relator:

"(...) Não obstante a plausibilidade das alegações da recorrente no que concerne à suposta má-fé do recorrido [REDACTED], 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 requisitos 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

Superior Tribunal de Justiça

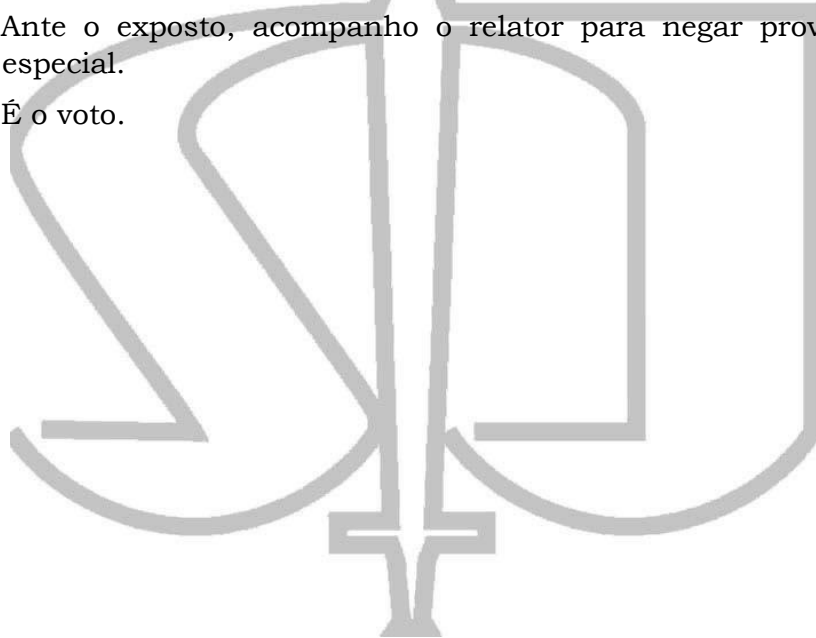
alienados deve-se resolver em favor daqueles, sem prejuízo, como afirmado anteriormente, de que a autora busque a reparação por perdas e danos na ação de dissolução de união estável c.c. partilha" (págs. 7-8 do voto - grifou-se).

Logo, no caso em apreço devem ser mantidos incólumes tanto a decisão do juiz de

direito quanto o acórdão do Tribunal local, tendo em vista que o manifesto prejuízo decorrente da ausência de autorização da ex-companheira nas transações perpetradas pelo ex-companheiro com seu sócio deverão ser averiguadas em sede processual autônoma, tendo em vista a possibilidade de reparação por perdas e danos, como acertadamente concluiu o Ministro Marco Aurélio Bellizze em seu voto.

Ante o exposto, acompanho o relator para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1655894 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 18/12/2017

Página de 21

