

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.663.440 - RS (2017/0066111-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735

GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996

MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419

FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

RECORRENTE : _____ EMPRENDIMENTOS S/A

ADVOGADOS : ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921

ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243

RECORRIDO : OS MESMOS

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS. DISPOSITIVOS ALEGADAMENTE VIOLADOS QUE NÃO FORAM EXAMINADOS PELO ACÓRDÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. OMISSÕES RELEVANTES NÃO DEMONSTRADAS NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 284/STF. CIÊNCIA INEQUÍVOCADA DA LESÃO PARA FIM DO CÔMPUTO DO PRAZO PRESCRICIONAL. ELEMENTOS NÃO DESCritos NO ACÓRDÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. UNIÃO ESTÁVEL. AUTORIZAÇÃO CONVIVENCIAL. BEM IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO VÍNCULO E DADO POR UM DOS CONVIVENTES EM GARANTIA. INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO, SALVO QUANDO O TERCEIRO DE BOA-FÉ NÃO TIVER CIÊNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL, CASO EM QUE SERÁ VÁLIDO O NEGÓCIO JURÍDICO. HIPÓTESE SINGULAR. IRRELEVÂNCIA DE BOA OU MÁ-FÉ DAS PARTES OU TERCEIRO. EXAME NA PERSPECTIVA DA NEGLIGÊNCIA DO TERCEIRO QUE, CIENTE DA UNIÃO ESTÁVEL, NÃO EXIGIU A AUTORIZAÇÃO CONVIVENCIAL, E DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA CONVIVENTE, QUE RECEBEU INTEGRALMENTE O IMÓVEL DADO EM GARANTIA POR OCASIÃO DA PARTILHA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA, RESSALVADA A MEAÇÃO DA CONVIVENTE QUE NÃO ANUIU PARA COM O NEGÓCIO JURÍDICO, A QUEM CABERÁ METADE DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO DO BEM.

1- Ação ajuizada em 29/01/2013. Recursos especiais interpostos em 17/10/2016 e 26/10/2016.

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissões relevantes; (ii) se está prescrita a pretensão de nulidade de ato que constituiu a garantia de alienação fiduciária e do ato de consolidação de propriedade; (iii) se deve ser exigida a autorização convivencial como condição de eficácia da garantia na hipótese em que o

Superior Tribunal de Justiça

credor, embora ciente da existência da união estável, não exigeu a aquiescência da convivente.

3- Ausente o enfrentamento, pelo acórdão recorrido, das questões relacionadas à violação de dispositivos da Lei nº 9.514/1997, e não tendo sido a matéria objeto de embargos de declaração, não se conhece o recurso especial, quanto ao ponto, pela falta de prequestionamento. Incidência da Súmula 211/STJ.

4- Para que o STJ verifique a efetiva ocorrência de omissão no acórdão recorrido, é imprescindível que a parte, no recurso especial, identifique precisamente quais questões relevantes não foram abordadas pelo Tribunal local, sendo insuficiente a alegação genérica da ocorrência de vício que não permite a exata compreensão da controvérsia. Incidência da Súmula 284/STF.

5- A constatação acerca do exato momento em que teve a parte ciência inequívoca da lesão para fins do início do cômputo do prazo prescricional, quando dependente de elementos fáticos não descritos no acórdão recorrido, não é examinável em recurso especial em razão da impossibilidade de reexame de fatos e provas nos recursos excepcionais. Incidência da Súmula 7/STJ.

6- Em regra, é indispensável a autorização de ambos os conviventes quando se pretender alienar ou gravar de ônus real bens imóveis adquiridos na constância da união estável, sob pena de absoluta invalidade do negócio jurídico, ressalvada a hipótese do terceiro de boa-fé que não tinha, e nem tampouco poderia ter, ciência do vínculo mantido entre os conviventes, caso em que o negócio jurídico celebrado por um deles deverá ser considerado inteiramente válido, cabendo ao outro o ajuizamento de ação pretendendo perdas e danos. Precedentes da 3^a Turma.

7- Hipótese em que, todavia, não se cogita de boa ou de má-fé das partes ou do terceiro, mas, ao revés, de desídia e de negligência da credora fiduciária (que, ciente da união estável mantida após a entrada em vigor do art. 226, §3º, da Constituição Federal, e das Leis nº 8.971/1994 e 9.278/1996, não se acautelou e não exigiou a autorização convivencial) e de enriquecimento sem causa da ex-convivente do devedor fiduciante (que tinha ciência das tratativas havidas entre ele e a credora e que recebeu o imóvel, integralmente, por ocasião da dissolução da união estável e partilha de bens), impondo-se solução distinta, no sentido de consolidar integralmente a propriedade do imóvel em favor da credora, mas resguardar a meação da ex-convivente que não anuiu com o negócio jurídico, a quem caberá a metade do produto da alienação do bem.

8- Recursos especiais parcialmente conhecidos e, nessa extensão, desprovidos.

Superior Tribunal de Justiça

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 constantes dos autos. Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, acompanhando a Sra. Ministra Nancy Andrichi, por maioria, conhecer em parte dos recursos especiais e, nesta parte, negar-lhes provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencido, em parte, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.663.440 - RS (2017/0066111-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735

GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996

MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419

FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

RECORRENTE : _____ EMPRENDIMENTOS S/A

ADVOGADOS : ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921

ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243

RECORRIDO : _____

ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735

GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996

MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419

FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recursos especiais fundados na alínea "a" do permissivo constitucional, interpostos por _____ e por _____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., ambos impugnando acórdão do TJ/RS que, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso de apelação que havia sido interposto por _____.

Recursos especiais interpostos respectivamente em:
17/10/2016 e 26/10/2016.

Atribuídos ao gabinete em: 05/04/2017.

Ação: declaratória de nulidade de consolidação da propriedade fundada em contrato de alienação fiduciária em garantia, ajuizada pela recorrente _____ em face da recorrente _____.

Sentença: julgou procedente o pedido, para declarar a nulidade do

Superior Tribunal de Justiça

ato que constituiu a garantia de alienação fiduciária e do ato de consolidação da propriedade em nome de _____, eis que o contrato de financiamento que lhe serviu de base fora celebrado exclusivamente por _____ DELABARY MACHADO, ex-convivente de _____, sem que tenha havido autorização convivencial que, na hipótese, era indispensável, diante da ciência inequívoca da existência da união estável pela credora _____ (fls. 225/234, e-STJ).

Acórdão: por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por _____, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE
NULIDADE PROPRIEDADE CONSOLIDADA POR GARANTIA FIDUCIÁRIA.
UNIÃO ESTÁVEL. ENTENDIMENTO PACIFICADO E POR LEI DE SITUAÇÃO
SEMELHANTE COMO SE FOSSEM CASADOS, COM INCIDÊNCIA DE
TODOS OS INSTITUTOS RELACIONADOS COM O
CASAMENTO. INSTITUIÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE
IMÓVEL RESIDENCIAL. EXIGÊNCIA DE OUTORGА UXÓRIA. NULIDADE PARCIAL
DA GARANTIA FIDUCIÁRIA INSTITUÍDA, APENAS PARA RESGUARDAR A
MEAÇÃO DA CONVIVENTE. RETIFICAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA
MATRÍCULA, PARA INCIDIR A GARANTIA FIDUCIÁRIA
SOMENTE SOBRE 50% DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL, RESGUARDANDO OS
OUTROS 50% DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL PARA A CONVIVENTE. SENTença
PARCIALMENTE REFORMADA. DERAM
PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DO REQUERIDO. (fls. 286/293, e-STJ).

1ºs embargos de declaração: opostos por _____ e
por _____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., foram ambos rejeitados
(fls. 322/335, e-STJ).

2ºs embargos de declaração: opostos apenas por _____
ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., foram acolhidos, sem efeito infringente,
apenas para enfrentar e rejeitar a tese de prescrição (fls. 367/372, e-STJ).

Recurso especial de _____: alega-se: (i) violação

Superior Tribunal de Justiça

aos arts. 17, IV e §1º, e 27, ambos da Lei 9.514/1997, ao fundamento de que a hipótese não envolveria garantia de imóvel em razão de financiamento imobiliário, razão pela qual o acórdão recorrido não poderia ter aplicado as referidas regras jurídicas; (ii) violação ao art. 1.647, I, do CC/2002, ao fundamento de que, tendo a recorrida _____ ciência inequívoca da existência de união estável entre _____ e _____, seria indispensável a autorização convivencial na hipótese, razão pela qual a ineficácia da garantia dada seria integral e não de apenas 50% (fls. 377/387, e-STJ).

Recurso especial de _____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.: alega-se: (i) preliminarmente, violação ao art. 1.022, II, e 489, §1º, III, IV e V, ambos do novo CPC, ao fundamento de que existiriam omissões relevantes no acórdão recorrido; (ii) ainda preliminarmente, violação ao art. 178, §9º, I, “a”, do CC/1916, ao fundamento de que a pretensão estaria prescrita, na medida em que a ciência inequívoca do negócio jurídico por _____ teria ocorrido muito anteriormente à data da consolidação da propriedade; (iii) contrariedade ao art. 235, I, II e III, do CC/1916, e ao art. 1.647, III, do CC/2002, ao fundamento de que seria despicienda a autorização convivencial na hipótese de união estável e que a hipótese em exame diz respeito à alienação fiduciária, e não à aval ou fiança (fls. 391/410, e-STJ).

Ministério Público Federal: opinou pelo conhecimento parcial dos recursos e, nessa extensão, pelo desprovimento de ambos (fls. 457/468, e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.663.440 - RS (2017/0066111-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735

GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996

Superior Tribunal de Justiça

MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419
FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131
RECORRENTE : _____ EMPRENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS : ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921
ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243
RECORRIDO : _____
ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735
GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996
MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419
FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS. DISPOSITIVOS ALEGADAMENTE VIOLADOS QUE NÃO FORAM EXAMINADOS PELO ACÓRDÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. OMISSÕES RELEVANTES NÃO DEMONSTRADAS NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 284/STF. CIÊNCIA INEQUÍVOCADA DA LESÃO PARA FIM DO CÔMPUTO DO PRAZO PRESCRICIONAL. ELEMENTOS NÃO DESCritos NO ACÓRDÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. UNIÃO ESTÁVEL. AUTORIZAÇÃO CONVIVENCIAL. BEM IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO VÍNCULO E DADO POR UM DOS CONVIVENTES EM GARANTIA. INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO, SALVO QUANDO O TERCEIRO DE BOA-FÉ NÃO TIVER CIÊNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL, CASO EM QUE SERÁ VÁLIDO O NEGÓCIO JURÍDICO. HIPÓTESE SINGULAR. IRRELEVÂNCIA DE BOA OU MÁ-FÉ DAS PARTES OU TERCEIRO. EXAME NA PERSPECTIVA DA NEGLIGÊNCIA DO TERCEIRO QUE, CIENTE DA UNIÃO ESTÁVEL, NÃO EXIGIU A AUTORIZAÇÃO CONVIVENCIAL, E DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA CONVIVENTE, QUE RECEBEU INTEGRALMENTE O IMÓVEL DADO EM GARANTIA POR OCASIÃO DA PARTILHA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA, RESSALVADA A MEAÇÃO DA CONVIVENTE QUE NÃO ANUIU PARA COM O NEGÓCIO JURÍDICO, A QUEM CABERÁ METADE DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO DO BEM.

1- Ação ajuizada em 29/01/2013. Recursos especiais interpostos em 17/10/2016 e 26/10/2016.

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissões relevantes; (ii) se está prescrita a pretensão de nulidade de ato que constituiu a garantia de alienação fiduciária e do ato de consolidação de propriedade; (iii) se deve ser exigida a autorização convivencial como condição de eficácia da garantia na hipótese em que o credor, embora ciente da existência da união estável, não exigiou a aquiescência da convivente.

Superior Tribunal de Justiça

- 3- Ausente o confrontamento, pelo acórdão recorrido, das questões relacionadas à violação de dispositivos da Lei nº 9.514/1997, e não tendo sido a matéria objeto de embargos de declaração, não se conhece o recurso especial, quanto ao ponto, pela falta de prequestionamento. Incidência da Súmula 211/STJ.
- 4- Para que o STJ verifique a efetiva ocorrência de omissão no acórdão recorrido, é imprescindível que a parte, no recurso especial, identifique precisamente quais questões relevantes não foram abordadas pelo Tribunal local, sendo insuficiente a alegação genérica da ocorrência de vício que não permite a exata compreensão da controvérsia. Incidência da Súmula 284/STF.
- 5- A constatação acerca do exato momento em que teve a parte ciência inequívoca da lesão para fins do início do cômputo do prazo prescricional, quando dependente de elementos fáticos não descritos no acórdão recorrido, não é examinável em recurso especial em razão da impossibilidade de reexame de fatos e provas nos recursos excepcionais. Incidência da Súmula 7/STJ.
- 6- Em regra, é indispensável a autorização de ambos os conviventes quando se pretender alienar ou gravar de ônus real bens imóveis adquiridos na constância da união estável, sob pena de absoluta invalidade do negócio jurídico, ressalvada a hipótese do terceiro de boa-fé que não tinha, e nem tampouco poderia ter, ciência do vínculo mantido entre os conviventes, caso em que o negócio jurídico celebrado por um deles deverá ser considerado inteiramente válido, cabendo ao outro o ajuizamento de ação pretendendo perdas e danos. Precedentes da 3^a Turma.
- 7- Hipótese em que, todavia, não se cogita de boa ou de má-fé das partes ou do terceiro, mas, ao revés, de desídia e de negligência da credora fiduciária (que, ciente da união estável mantida após a entrada em vigor do art. 226, §3º, da Constituição Federal, e das Leis nº 8.971/1994 e 9.278/1996, não se acautelou e não exigiu a autorização convivencial) e de enriquecimento sem causa da ex-convivente do devedor fiduciante (que tinha ciência das tratativas havidas entre ele e a credora e que recebeu o imóvel, integralmente, por ocasião da dissolução da união estável e partilha de bens), impondo-se solução distinta, no sentido de consolidar integralmente a propriedade do imóvel em favor da credora, mas resguardar a meação da ex-convivente que não anuiu com o negócio jurídico, a quem caberá a metade do produto da alienação do bem.
- 8- Recursos especiais parcialmente conhecidos e, nessa extensão, desprovidos.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.663.440 - RS (2017/0066111-3)

Superior Tribunal de Justiça

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE :
ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735
GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996
MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419
FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131
RECORRENTE : _____ EMPRENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS : ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921
ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243
RECORRIDO :
ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735
GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996
MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419
FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131
VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissões relevantes; (ii) se está prescrita a pretensão de nulidade de ato que constituiu a garantia de alienação fiduciária e do ato de consolidação de propriedade; (iii) se deve ser exigida a autorização convivencial como condição de eficácia da garantia na hipótese em que o credor, embora ciente da existência da união estável, não exige a aquiescência da convivente.

RECURSO ESPECIAL DE _____. ALEGADA
VIOLAÇÃO AOS ARTS. 17, IV E §1º, E 27, AMBOS DA LEI 9.514/1997. AUSÊNCIA DE
PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 211/STJ.

01) Inicialmente, anote-se que, em seu recurso especial,
_____ alega a violação aos arts. 17, IV e §1º, e 27, ambos da Lei

Superior Tribunal de Justiça

9.514/1997, ao fundamento de que a hipótese não envolveria a garantia de imóvel em razão de financiamento imobiliário tratada na referida legislação.

02) Contudo, verifica-se que a questão controvertida não foi resolvida

pelo TJ/RS sob a ótica dos referidos dispositivos legais, cujo conteúdo sequer foi referido ou adotado como razão de decidir pelo acórdão recorrido, carecendo a matéria, pois, do indispensável requisito do prequestionamento.

03) Sublinhe-se, ademais, que a referida matéria sequer foi ventilada

pela parte nos embargos de declaração que opôs na origem e, ainda, que o recurso especial não aponta violação ao arts. 1.022, II, e 1.025, ambos do novo CPC, razão pela qual, nesse particular, aplica-se a Súmula 211/STJ.

RECURSO ESPECIAL DE _____ ADMINISTRADORA DE
CONSÓRCIOS S.A. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022, II, E 489, §1º, III, IV E V,
AMBOS DO NOVO CPC. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA
284/STF.

04) Por outro lado, a _____, em seu recurso especial, alega preliminarmente que o acórdão recorrido teria violado os arts. 1.022, II, e 489, §1º, III, IV e V, ambos do novo CPC, na medida em que teria se negado a examinar questões extremamente relevantes ao deslinde da controvérsia.

05) Ocorre que, da leitura das seis laudas dedicadas ao tema no recurso especial, verifica-se que não foram indicadas quais seriam as supostas questões relevantes não examinadas pelo TJ/RS, limitando-se a recorrente _____ a dizer os motivos pelos quais as omissões, genericamente consideradas, deveriam ser sanadas em aclaratórios.

Superior Tribunal de Justiça

06) Diante desse cenário, deve ser aplicada a Súmula 284/STF, vez que incompreensível a fundamentação recursal quanto ao ponto, sobretudo quando se verifica que a omissão relevante relacionada à prescrição da pretensão veio a ser efetivamente enfrentada por ocasião do julgamento dos segundos aclaratórios opostos pela _____.

RECURSO ESPECIAL DE _____ ADMINISTRADORA DE
CONSÓRCIOS S.A. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 178, §9º, I, "A", DO
CC/1916. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 7/STJ

07) Por ocasião do julgamento dos segundos embargos de declaração opostos por _____, o TJ/RS assim se pronunciou sobre a alegada prescrição:

O que se visa anular no presente processo é a consolidação de propriedade em nome da ré, cujo registro somente ocorreu em 15/07/2009 (fl. 34v.), da qual provou ter a autora ciência em 01/04/2011 (fl. 112). Assim, tendo a ação sido proposta em 04/02/2013, não ocorreu o decurso dos 04 anos alegados pelo embargante.

Aliás, o próprio embargante que informou em sua contestação que a propriedade foi consolidada em nome da embargada em 18/06/2009, e que a notificação é de 04/2010 (fl. 83), o que coloca a ação da embargada dentro do prazo indicado pelo embargante (fl. 371, e-STJ).

08) Em suas razões, a recorrente _____ insiste na tese de que a _____ teria ciência inequívoca do negócio jurídico e da consolidação da propriedade anteriormente às datas acima mencionadas, buscando, a partir de elementos fático-probatórios não descritos no acórdão recorrido, modificar o termo inicial da prescrição.

09) Ocorre que, como claramente se verifica da narrativa acima, o

Superior Tribunal de Justiça

reexame da questão em debate, na perspectiva delineada pelo recorrente (a saber, a modificação do termo inicial da prescrição), demandaria novo e profundo exame do acervo de fatos e provas, a fim de examinar a exata data em que _____ teria efetivamente tido ciência inequívoca da lesão sofrida, o que, como se sabe, é vedado pela Súmula 7/STJ.

RECURSOS ESPECIAIS DE _____ E DE
_____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.
ALEGADAS VIOLAÇÕES, RESPECTIVAMENTE, AO ART. 1.647, I, DO CC/2002, E AOS
ARTS. 235, I, III E IIII, DO CC/1916, E 1.647, IIII, DO CC/2002

10) A sentença julgou o pedido procedente formulado por _____, declarando a nulidade integral do ato que constituiu a garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel e o ato de consolidação da propriedade em favor da _____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A., ao fundamento de que, embora não se deva estender a necessidade de autorização convivencial à união estável, sobretudo diante da dificuldade de comprovação dessa espécie de vínculo que se funda, essencialmente, em uma relação fática, a hipótese em exame possuiria particularidades, a saber, a ciência da credora _____ acerca da existência da união estável e a ausência de consentimento de _____ para com a constituição da garantia fiduciária sobre o imóvel.

11) O acórdão recorrido, por sua vez, reconhecendo a presença das mesmas circunstâncias fáticas acima delineadas – ciência da _____ acerca da existência da união estável e a ausência de prova do consentimento de _____ para com o negócio jurídico – deu parcial provimento à apelação interposta pela _____, ao fundamento de que a consequência jurídica para

Superior Tribunal de Justiça

essa moldura fática seria a nulidade parcial da garantia, que, assim, seria válida em relação a _____, com quem _____ manteve união estável, mas não seria válida em relação a ela, razão pela qual deveria ser preservada a sua meação.

12) Há recurso especial da _____, em que se pretende o reconhecimento da validade integral da garantia e a consolidação total da propriedade, bem como recurso especial de _____, em que se pretende a invalidade integral da garantia e, consequentemente, a não consolidação da propriedade.

13) Os dispositivos legais pertinentes à solução da controvérsia possuem o seguinte teor:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

- I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;
- III – prestar fiança ou aval;

14) É conhecido o precedente desta Corte que estabeleceu que a Súmula 332/STJ, segundo a qual “*a fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia*”, não se aplica à união estável. No referido precedente, constam as seguintes razões de decidir:

Com efeito, voltando ao exame do caso em julgamento, a exigência de outorga uxória a determinados negócios jurídicos transita exatamente por aquele aspecto em que o tratamento diferenciado entre casamento e união estável se justifica. É por intermédio do ato jurídico cartorário e solene do casamento que se presume a publicidade do estado civil dos contratantes, de modo que, em sendo eles conviventes em união estável, hão de ser dispensadas as vênias conjugais para a concessão de fiança.

Na mesma linha, não parece nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável, sem a outorga uxória do outro companheiro.

De resto, a celebração de escritura pública entre os

Superior Tribunal de Justiça

consortes não afasta essa conclusão, porquanto não é ela própria o ato constitutivo da união estável. Presta-se apenas como prova relativa de uma união fática, que não se sabe ao certo quando começa nem quando termina.

Ademais, por não alterar o estado civil dos conviventes, para que dela tivesse conhecimento, o contratante deveria percorrer todos os cartórios de notas do Brasil, o que se mostra inviável e inexigível. (REsp 1.299.866/DF, 4ª Turma, DJe 21/03/2014).

15) O entendimento de que “*não é nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro*”, aliás, igualmente já foi objeto de aplicação em julgamento desta 3ª Turma (AgInt no AREsp 841.104/DF, 3ª Turma, DJe 27/06/2016).

16) Não se pode olvidar, entretanto, que existe precedente mais antigo desta Corte em sentido diverso, indicando ser exigível a autorização convivencial também para a hipótese de união estável (REsp 755.830/SP, 2ª Turma, DJ 01/12/2006).

17) A hipótese versada nos presentes recursos especiais, todavia, é bastante singular, pois, a partir da moldura delineada na sentença e no acórdão recorrido, sobressaem os seguintes fatos incontroversos: (i) a _____ tinha ciência inequívoca da existência da união estável entre _____ e _____, mas não exigiu a autorização convivencial; (ii) quanto haja prova de _____ teve ciência das fases preliminares do negócio jurídico celebrado entre _____ e _____, não há prova de que _____ efetivamente tenha anuído com o negócio jurídico em que dado como garantia o imóvel em que residiam os conviventes.

18) Se fossem indistintamente aplicados os precedentes da 3ª e da 4ª Turma desta Corte à hipótese, a conclusão seria de validade integral da garantia dada apenas pelo convivente _____, privilegiando a posição do credor que, inequivocamente ciente da existência de união estável entre

Superior Tribunal de Justiça

_____ e _____, deveria ter se acautelado e obtido a prévia anuênciam da convivente _____.

19) De outro lado, se fosse indistintamente aplicado o precedente da 2^a Turma desta Corte à hipótese, a conclusão seria de nulidade integral da garantia dada apenas pelo convivente _____, privilegiando a posição da convivente _____, que, embora não tenha expressamente anuído com o negócio jurídico celebrado com _____, inegavelmente tinha ciência inequívoca das tratativas havidas entre as partes e, diante do cenário acima exposto, presumivelmente se beneficiou da aquisição de imóvel pelo convivente _____, da qual se originou a dívida garantida pelo imóvel objeto da consolidação de propriedade, especialmente na ulterior partilha de bens decorrente da dissolução da união estável.

20) Anote-se que, em dois recentes julgados, esta 3^a Turma, atenta à necessidade de se conferir maior proteção do terceiro de boa-fé, evoluiu no sentido de que, quanto exigível a autorização inclusive na hipótese de união estável, devem ser considerados válidos os atos de disposição de bens imóveis adquiridos na constância da união estável quando o adquirente, terceiro de boa-fé, não reunisse condições de ter prévia ciência acerca da existência de união estável. Confiram-se os julgados:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PATRIMONIAL DE FAMÍLIA. UNIÃO ESTÁVEL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DA UNIÃO. NECESSIDADE DE CONSENTIMENTO DO COMPANHEIRO. EFEITOS SOBRE O NEGÓCIO CELEBRADO COM TERCEIRO DE BOA-FÉ.

1. 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

Superior Tribunal de Justiça

natural entre os conviventes sobre os bens adquiridos na constância da união, na forma do art. 5º da Lei 9.278/96, Precedente.

2. Reconhecimento da incidência da regra do art. 1.647, I, do CCB

sobre as uniões estáveis, adequando-se, todavia, os efeitos do seu desrespeito às nuances próprias da ausência de exigências formais para a constituição dessa entidade familiar.

3. Necessidade de preservação dos efeitos, em nome da segurança jurídica, dos atos jurídicos praticados de boa-fé, que é presumida em nosso sistema jurídico.

4. A invalidação da alienação de imóvel comum, realizada sem o consentimento do companheiro, dependerá da publicidade conferida a uma união estável mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência de união estável no Ofício do Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns, ou pela demonstração de má-fé do adquirente.

5. Hipótese dos autos em que não há qualquer registro no álbum imobiliário em que inscrito o imóvel objeto de alienação em relação a co-propriedade ou mesmo à existência de união estável, devendo-se preservar os interesses do adquirente de boa-fé, conforme reconhecido pelas instâncias de origem.

6. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (REsp 1.424.275/MT, 3ª Turma, DJe 16/12/2014).

(...)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA C.C. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. 1. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ADQUIRIDOS DURANTE A CONSTÂNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL. ANUÊNCIA

DO OUTRO CONVIVENTE. OBSERVÂNCIA. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 1.647, I, E 1.725 DO CÓDIGO CIVIL. 2. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO SEM A AUTORIZAÇÃO DE UM DOS COMPANHEIROS. NECESSIDADE DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ EM RAZÃO DA INFORMALIDADE INERENTE AO INSTITUTO DA UNIÃO ESTÁVEL. 3. CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE CONTRATO DE CONVIVÊNCIA REGISTRADO EM CARTÓRIO, BEM COMO DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES. MANUTENÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE SE IMPÕE, ASSEGURANDO-SE, CONTUDO, À AUTORA O DIREITO DE PLEITEAR PERDAS E DANOS EM AÇÃO PRÓPRIA. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Revela-se indispensável a autorização de ambos os conviventes para alienação de bens imóveis adquiridos durante a constância da união estável, considerando o que preceitua o art. 5º da Lei n. 9.278/1996, que estabelece que os referidos bens pertencem a ambos, em condomínio e em partes iguais, bem como em razão da aplicação das regras do regime de comunhão parcial de bens, dentre as quais se insere a da outorga conjugal, a teor do que dispõem os arts. 1.647, I, e 1.725, ambos do Código Civil,

Superior Tribunal de Justiça

garantindo-se, assim, a proteção do patrimônio da respectiva entidade familiar.

2. Não obstante a necessidade de outorga convivencial,

diante das peculiaridades próprias do instituto da união estável, deve-se observar a necessidade de proteção do terceiro de boa-fé, porquanto, ao contrário do que ocorre no regime jurídico do casamento, em que se tem um ato 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, 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. (REsp 1.592.072/PR, 3ª Turma, DJe 18/12/2017).

21) Os referidos precedentes, pois, estabeleceram, como condição adicional de validade da garantia dada apenas por um dos conviventes, o fato de haver condições de o terceiro de boa-fé ter ciência da existência da união estável. Em ambas as hipóteses acima mencionadas, aliás, reconheceu-se que a garantia era integralmente válida porque o terceiro não reunia condições de saber previamente da existência da união estável, franqueando-se ao convivente prejudicado apenas a via das perdas e danos.

22) Assim, se porventura fossem interpretados esses precedentes a *contrario sensu*, a conclusão seria de que, tendo – ou podendo ter – prévia ciência da união estável, seria inválida a garantia dada na hipótese em que o terceiro deveria, mas não exigiu a autorização convivencial.

23) Essa conclusão, embora seja absolutamente acertada para as

Superior Tribunal de Justiça

hipóteses que se fundam na boa ou na má-fé das partes e do terceiro, não é suficiente para resolver, a meu juízo, situações distintas e nas quais o exame da matéria ocorra sob diferente ótica, como na hipótese, em que houve, de um lado, desídia e negligência da _____ (pois, ciente da união estável, não se acautelou e não exigiu a autorização convivencial) e, de outro lado, enriquecimento sem causa de _____ (que tinha ciência das tratativas havidas entre o convivente e a _____ e que recebeu o imóvel, integralmente, por ocasião da dissolução da união estável e partilha de bens).

24) Ademais, anote-se que, quanto a alienação fiduciária que deu origem à ação tenha sido negociada em 2001, ou seja, na vigência do CC/1916, não se pode olvidar que o Código Civil revogado havia sido substancialmente modificado pelo conteúdo do art. 226, §3º, da Constituição Federal, e pelas Leis nº 8.971/1998 e 9.278/1996, que regularam o referido dispositivo constitucional e que conferiram à união estável o status de entidade familiar.

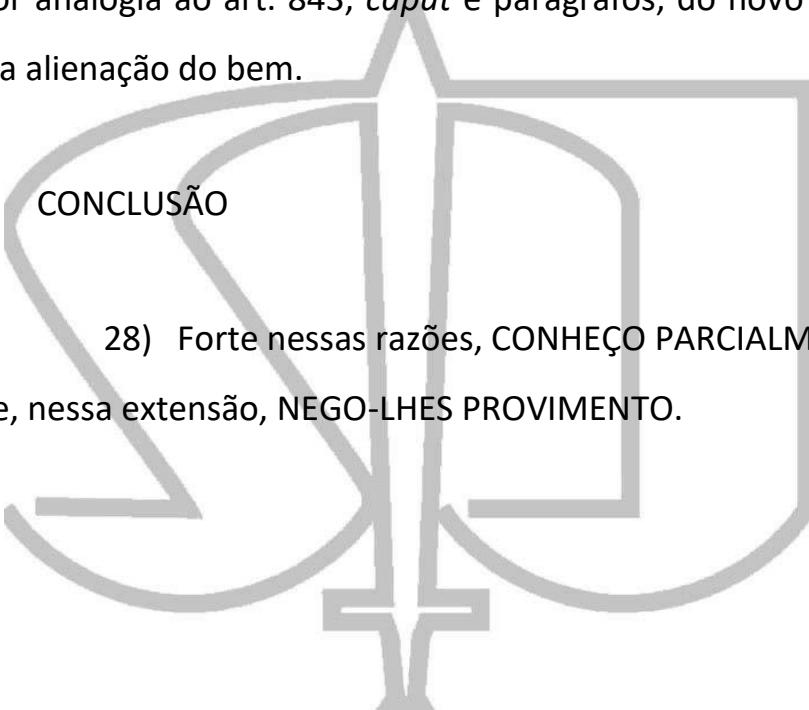
25) Significa dizer, pois, que por ocasião da celebração do negócio jurídico em exame neste processo (em 2001), havia 13 anos de texto constitucional e pelo menos 05 anos de legislação infraconstitucional conferindo à união estável *status*, quanto possível, equiparável ao casamento, razão pela qual a necessidade de autorização convivencial deve ser examinada sob esse contexto normativo, sendo certo que, regra geral, será ela dispensável na hipótese de união estável.

26) Todavia, é importante destacar que o fundamento que sempre estruturou o pensamento de que é dispensável a outorga convivencial está baseado justamente no fato de que o outro contratante não é obrigado (e nem tampouco reúne condições) de saber de sua existência, circunstância distinta daquela examinada na hipótese em exame, em que a _____ tinha ciência

Superior Tribunal de Justiça

inequívoca da existência de união estável de _____, o que afasta as razões de decidir dos precedentes anteriormente mencionados.

27) Assim, afigura-se mais apropriado, diante desse cenário, a manutenção do acórdão recorrido, no sentido de consolidar integralmente a propriedade do imóvel em favor do terceiro (_____), mas resguardar a meação da convivente _____ que não anuiu com o negócio jurídico, a quem caberá, por analogia ao art. 843, *caput* e parágrafos, do novo CPC, a metade do produto da alienação do bem.



28) Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE dos recursos especiais e, nessa extensão, NEGO-LHES PROVIMENTO.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0066111-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.663.440 / RS

Números Origem: 00010556120138210004 01008223120168217000 01008413720168217000
01568510420168217000 03606487220148217000 04149464320168217000
1008223120168217000 1008413720168217000 10556120138210004
1568510420168217000 3606487220148217000 4149464320168217000 70061680856
70068906288 70068906478 70069466571 70072047525

PAUTA: 19/05/2020

JULGADO: 19/05/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735
GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996

MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419

FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

RECORRENTE : _____ EMPRENDIMENTOS S/A

ADVOGADOS : ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921
ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243

RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, conhecendo em parte dos recursos especiais e, nesta parte, negando-lhes provimento, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro (Presidente).

Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1942836 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 30/06/2020

Página 20 de 9

RECURSO ESPECIAL Nº 1.663.440 - RS (2017/0066111-3)

VOTO-VISTA

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se, na origem, de ação declaratória de nulidade de consolidação da propriedade, fundada em contrato de alienação fiduciária em garantia, ajuizada por _____ (então companheira de _____ D. Machado, devedor fiduciário) contra _____ Administradora de Consórcio Ltda. (credora fiduciária), em razão da ausência de outorga convivencial.

De acordo com a moldura fática delineada na origem, imutável na presente via especial, o contrato em que se deu o imóvel como garantia fiduciária foi ajustado apenas entre _____ e _____, sem a outorga de sua então companheira, _____. Consta, também, que _____ tinha inequívoco conhecimento a respeito da união estável, porém não exigiu, quando da contratação da garantia, o consentimento da companheira do contratante.

A sentença julgou a ação procedente para declarar a nulidade.

O Tribunal de origem, conferiu parcial provimento ao recurso de _____, a

fim de reconhecer a nulidade parcial da garantia fiduciária instituída, reputando válida apenas em relação a 50% da parte ideal do imóvel, resguardando, assim, a meação da convivente.

Em seu voto, a relatora, Ministra Nancy Andrighi, de início, anota não olvidar a

existência de entendimento jurisprudencial no sentido de que o enunciado n. 332/STJ (“a fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia”) não se aplica à união estável (Resp 1.299.866/DF, Quarta Turma, Dje 21/3/2014). No mesmo sentido, ressalta S. Exa, o posicionamento adotado por esta Terceira Turma, por ocasião do julgamento do AgInt no AREsp 841.104/DF, Dje 27/6/2016, de que “não é nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro”.

Superior Tribunal de Justiça

Salienta que, caso se aplicasse o referido entendimento à hipótese, por analogia, haveria de se concluir pela validade integral da garantia.

Expõe S. Exa., ainda, o entendimento mais recente adotado pela Terceira Turma, **atenta à necessidade de se conferir maior proteção ao terceiro de boa-fé**, de que: “conquanto exigível a autorização inclusive na hipótese de união estável, devem ser considerados válidos os atos de disposição de bens imóveis adquiridos na constância da união estável quando o acquirente, terceiro de boa-fé, não reunisse condições de ter prévia ciência acerca da existência de união estável”. São os REsp 1.424.275/MT, DJe 16/12/2014 e o 1.592.072/PR, DJe 18/12/2017.

Pondera que, caso fosse aplicado, *a contrario sensu*, este posicionamento ao caso dos autos, a conclusão seria a de que a garantia fiduciária seria integralmente e nula, já que o credor fiduciário sabia da existência de união estável e, ainda assim, não exigiu a concordância expressa da convivente.

Todavia, a relatora reputa não se aplicar essa conclusão à hipótese dos autos pelo fato de não existir, de parte a parte, má-fé. A falta de exigência de outorga da companheira deu-se por mera negligência, sem o intuito de prejudicá-la, circunstância também verificada.

Afirmou a relatora, em seu judicioso voto (sem grifo no original):

23. **Essa conclusão, embora seja absolutamente acertada para as hipóteses que se fundam na boa ou na má-fé das partes e do terceiro, não é suficiente para resolver, a meu juízo, situações distintas e nas quais o exame da matéria ocorra sob diferente ótica, como na hipótese, em que houve, de um lado, desídia e negligência da _____ (pois, ciente da união estável, não se acautelou e não exigiu a autorização convivencial) e, de outro lado, enriquecimento sem causa de _____ (que tinha ciência das tratativas havidas entre o convivente e a _____ e que recebeu o imóvel, integralmente, por ocasião da dissolução da união estável e partilha de bens).**

24) Assim, afigura-se mais apropriado, diante desse cenário, a manutenção do acórdão recorrido, no sentido de consolidar integralmente a propriedade do imóvel em favor do terceiro (_____), mas resguardar a meação da convivente _____ que não anuiu com o negócio jurídico, a quem caberá, por analogia ao art. 843, caput e parágrafos, do novo CPC, a metade do produto da alienação do bem.

Assim delimitados os fatos processuais relevantes ao deslinde da

Superior Tribunal de Justiça

controvérsia, assim como a compreensão externada pela relatora, em seu judicioso voto, pedi vista dos autos para melhor análise da questão posta, cuja solução não prescinde da contextualização temporal em que se deu a contratação e, principalmente, da análise acerca do efetivo conhecimento da companheira acerca das tratativas levadas a efeito pelas partes contratantes.

A primeira observação que faço é a de que o imóvel, objeto de garantia fiduciária, **foi adquirido em 2/1/2001** (durante o período em que o adquirente e a Sr. _____ encontravam-se em união estável), **antes mesmo da vigência do Código Civil de 2002.**

Não se pode ignorar que, na época em que se deu a contratação, a compreensão então vigente, inclusive no âmbito desta Corte de Justiça, conforme bem explicitado pela Relatora, era a de que, em se tratando de união estável, não se exigia, para efeito de validade da garantia, a autorização da convivente.

Conforme bem assentado, a Quarta Turma do STJ perfilhou o entendimento de que o enunciado n. 332/STJ (“a fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia”) não se aplica à união estável (Resp 1.299.866/DF, Quarta Turma, **DJe 21/3/2014**). No mesmo sentido, com o entendimento de que “não é nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro”, posicionou-se a Terceira Turma (AgInt no AREsp 841.104/DF, **Dje 27/6/2016**).

Veja-se que a jurisprudência do STJ, **muitos anos depois da contratação em comento**, ainda corroborava a compreensão de que não se mostrava exigível, para efeitos de validade da garantia prestada pelo contratante, a outorga de sua convivente.

Esta constatação, em si, já evidencia que a credora fiduciária, ao não exigir a outorga da companheira do contratante quando da contratação (que, repisa-se, deu-se em 2/1/2001), em princípio, não se furtou, ao menos segundo a compreensão dada por esta Corte de Justiça à época dos fatos, de observar as exigências legais para a validade da garantia.

Superior Tribunal de Justiça

Como bem anotado, a jurisprudência do STJ, especificamente da Terceira Turma do STJ, evoluiu (**muitos anos depois da contratação em comento**) para também exigir, no caso de união estável, a autorização convivencial, caso a parte contratante tenha conhecimento sobre a união estável (REsp 1.424.275/MT, DJe 16/12/2014 e o 1.592.072/PR, DJe 18/12/2017), **com a especial finalidade de proteger a boa-fé do terceiro contratante.**

Na mesma linha da compreensão externada pela relatora, tem-se por não aplicável este entendimento mais recente à hipótese dos autos, pois, dos contornos fáticos gizados na origem, **a não exigência da outorga convivencial não decorreu de má-fé das partes contratantes, sem nenhum propósito de prejudicar a companheira do contratante.**

Ao contrário. Ressai do autos, de modo inequívoco, que a companheira tinha pleno conhecimento das tratativas levadas e efeito por seu companheiro, acompanhando-o pessoalmente, conforme chegou a ficar consignado na sentença.

Registre-se, por oportuno, que, caso se estivesse diante de má-fé, consistente no propósito de prejudicar a companheira em futura meação, não se hesitaria em aplicar o entendimento jurisprudencial mais recente desta Terceira Turma do STJ, acima referenciado, como também assentado pela relatora.

Todavia, a hipótese dos autos guarda, em si, a particularidade de que a não exigência da outorga convivencial para a constituição de garantia — cuja prática até pouco tempo era referendada pela jurisprudência desta Corte de Justiça — **deu-se sem nenhum propósito doloso, contando, inclusive, com conhecimento da companheira a respeito das tratativas levada a efeito.**

Nesse contexto, não se constata, *permissa venia*, nem sequer negligência por parte da credora fiduciária, pois, conforme demonstrado, na época em que se deu a contratação (em 2001), este proceder tinha inclusive respaldo na jurisprudência desta Corte de Justiça.

Superior Tribunal de Justiça

Esclareça-se que, com tal observação, não se pretende fazer nenhum corte temporal para efeito de aplicação dos precedentes desta Corte de Justiça. A observação que ora se faz tem o condão apenas de reconhecer que, **na específica hipótese dos autos**, a não exigência de outorga convivencial pela _____, na época em que se deu

a contratação, não denota, de sua parte, negligência ou desídia, *data venia*.

Por parte da companheira, ainda que não tenha havido a autorização formal para garantia —, ressalte evidenciado dos autos, também nos dizeres da relatora, a ocorrência de "enriquecimento sem causa de _____ (que tinha ciência das tratativas havidas entre o convivente e a _____ e que recebeu o imóvel, integralmente, por ocasião da dissolução da união estável e partilha de bens)".

Aliás, a corroborar tal assertiva, a sentença assentou (e-STJ, fls. 229-230):

Além do mais, embora a autora tenha assinado alguns documentos preparatórios à celebração do consórcio, os elementos probatórios existentes no caderno processual não são suficientes para comprovarem que ela consentiu com a constituição de garantia fiduciária sobre o imóvel, ainda mais porque não participou da celebração da respectiva escritura pública.

[...]

Por outro lado, a depoente Rose Mary Ferraz Ferreira, ouvida sem compromisso, foi quem vendeu, em conjunto com seu marido, o imóvel objeto do feito para _____ Delabary Machado, tendo informado que a autora acompanhou toda a transação, cujo contrato de compra e venda foi celebrado em janeiro de 2001, no qual a demandante estava presente, havendo a outorga da escritura pública apenas em abril daquele ano devido ao fato do pagamento ter sido realizado parcelado e porque moravam à época em Brasília. Afirmou, ainda, que a requerente vivia em união estável com o comprador do imóvel e que o casal estava esperando um filho.

Nesse contexto, verificado que, na época em que se deu a contratação (em 2001), a não exigência de autorização da convivente não pode ser compreendida, em si, como negligência da parte contratante; e que a companheira, no caso, tinha conhecimento inequívoco de todos os contornos da contratação, ainda que formalmente não tenha dado sua autorização, não há como reconhecer a invalidade da garantia dada.

Superior Tribunal de Justiça

Em se afigurando válida a garantia dada, tem-se não ser possível preservar nem sequer meação da companheira.

Não é despiciendo anotar, no ponto, que, por ocasião da dissolução da união estável e partilha, a requerente recebeu o imóvel em sua integralidade.

Logo, havendo desequilíbrio na partilha do patrimônio comum dos companheiros, em razão da aquisição do imóvel, cuja propriedade foi consolidada nas mãos do proprietária fiduciária _____, tem-se que tal matéria deve ser discutida em ação própria entre os ex-companheiros, não se concebendo, no caso, tampouco a preservação da meação, na medida em que se reputa lícita a garantia fiduciária então ofertada.

Assim, **no particular caso dos autos**, com a vênia da relatora, Ministra Nancy Andrichi, tem-se que a garantia fiduciária deve ser considerada integralmente hígida, a ensejar o provimento do recurso especial de _____ Administradora de Consórcio Ltda., para julgar improcedentes os embargos de terceiro, devendo a demandante arcar com as custas processuais e honorários advocatícios (tal como fixados na origem) integralmente.

Em razão de tal desfecho, e pelos fundamentos expostos, nego provimento ao recurso especial interposto por _____.

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0066111-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.663.440 / RS

Números Origem: 00010556120138210004 01008223120168217000 01008413720168217000
01568510420168217000 03606487220148217000 04149464320168217000
1008223120168217000 1008413720168217000 10556120138210004
1568510420168217000 3606487220148217000 4149464320168217000 70061680856
70068906288 70068906478 70069466571 70072047525

PAUTA: 19/05/2020

JULGADO: 26/05/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735
GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996

MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419

FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

RECORRENTE : _____ EMPRENDIMENTOS S/A

ADVOGADOS : ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921
ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243

RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze, divergindo da Sra. Ministra Nancy Andrichi, dando provimento ao recurso especial de _____ EMPREENDIMENTOS S/A e negando provimento ao recurso especial de _____ e o voto do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, acompanhando a Sra. Ministra Relatora, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Aguarda o Sr. Ministro Moura Ribeiro (Presidente).

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL N° 1.663.440 - RS (2017/0066111-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE :
ADVOGADOS : WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735
GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996
MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419
FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

RECORRENTE : EMPRENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS : ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921
ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243

RECORRIDO : OS MESMOS

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 Rio Grande do Sul.

Na origem, a ora recorrente ajuizou ação declaratória de nulidade do ato que constituiu a garantia de alienação fiduciária em favor da requerida _____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A. devido à consolidação da propriedade de imóvel objeto de garantia em nome da credora em virtude de contrato firmado exclusivamente por seu então companheiro _____ Delabary Machado, sem a sua anuência ou participação no interregno da união estável, que perdurou 11 (onze) anos, tendo iniciado em fevereiro de 1999 nos termos de escritura pública averbada em cartório. Subsidiariamente requereu o resguardo de sua meação sobre o bem.

A requerente, na inicial, aduziu que

"(...) constatou o apontamento de uma escritura pública que teria sido firmada com a requerida em 7 de novembro de 2001, exclusivamente por _____ Delabary Machado, com alienação fiduciária em garantia (R.9) a favor daquela.

Essa escritura pública seria originária do anexo contrato de alienação fiduciária em garantia, obtido dos arquivos do Serviço de Registro de Imóveis de Bagé, emitido em 26 de outubro de 2001, firmado em tabelionato (assinatura reconhecida por verdadeira) pelo representante legal da requerida, **onde expressamente relacionado e identificado _____ Delabary Machado**

(na condição de devedor fiduciante) e a 'cônjugue' do mesmo (a autora)
(...)

Durante o período da aludida convivência, em 2 de janeiro de 2001,

Superior Tribunal de Justiça

o casal, com recursos próprios, adquiriu o imóvel situado nesta cidade de Bagé, na Rua Hipólito Ribeiro, 968-E, destinando-o para moradia da família. Tanto assim que, em 5 de janeiro de 2001, a energia foi ligada no prédio em nome da autora (declaração da Companhia Estadual de Energia Elétrica - CEEE D, anexa).

Verdade, a respectiva escritura pública de compra e venda do telado imóvel foi lavrada em 16 de abril de 2001, apenas em nome de _____ Delabary Machado, e registrada no álbum imobiliário sob no R. 8-22.781.

Com o desfazimento de fato da comentada união estável, ajustaram que o precitado prédio residencial permaneceria com a autora, que nele continuou morando, com o rebento Alexandre Tomazetti Machado e Alana Tomazetti Carvalho, hoje com 16 anos de idade, filha que aquela teve em casamento anterior.

(...) A propósito, e isso também é relevante desde logo apontar, o tal financiamento obtido por _____ Delabary Machado junto a requerida, em 7 de novembro de 2001, absolutamente não foi para aquisição do imóvel da Rua Hipólito Ribeiro, 968-E, o qual, como já asseverado, foi adquirido pelos conviventes em 2 de janeiro de 2001, em comunhão de esforços, com recursos próprios, e escriturado em 16 de abril de 2001. (...)

A requerida, quando contratou com _____ Delabary Machado, sabia da relação deste com a autora. Tanto assim que, na anexa minuta do contrato, esboçada fim (sic) da aprovação do pedido do financiamento do mesmo, foi detalhadamente qualificada a autora, como 'cônjuge'. Esta, no entanto, não sabia disso, tanto que em nenhum momento aparece o seu expresso consentimento, através da necessária assinatura (outorga uxória).

*Depois, vez que, **salvo contrato escrito entre os conviventes, 'aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens'** (artigo 1.725, do Código Civil), indispensável na hipótese que autora também tivesse firmado, juntamente com o então companheiro _____ Delabary Machado, eventual contrato de alienação fiduciária com garantia envolvendo imóvel de propriedade dos mesmos (...)*

Verdade, não existe lei que obrigue, no caso da união estável, a participação de ambos os parceiros no ato da escritura. Inclusive, em tese, não será ato de nulidade se terceiro de boa-fé adquirir imóvel, onde apenas um dos conviventes anui na escritura. O terceiro de boa-fé é aquele que não tinha conhecimento do fato.

Por certo cometendo fastidiosa tautologia, a autora renova a afirmação de que, no caso concreto em foco, acaso verdadeiro o tal contrato de alienação fiduciária em garantia, a requerida sabia da existência daquela (a proponente do vertente pleito) e do relacionamento da mesma com _____ Delabary Machado.

Cumpre então ressaltar que, caracterizada a união estável, nascem direitos e deveres para os companheiros, como no casamento, gerando reflexos para a vida pessoal e patrimonial dos conviventes.

De lei, os imóveis adquiridos na constância da união estável e a

Superior Tribunal de Justiça

título oneroso, ainda que adquiridos por um só dos conviventes, ou em nome de apenas um deles, são considerados fruto do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos os companheiros, em condomínio e em partes iguais, desde que não exista contrato escrito que disponha de forma diversa (...)" (e-STJ fls. 2-11 - grifou-se).

O Juízo da 1^a Vara Cível da Comarca de Bagé/RS julgou procedente o pedido da

autora para declarar a nulidade do ato que constituiu a garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel da matricula nº 22.781 do Cartório de Imóveis e, consequentemente, do ato de consolidação da propriedade em nome da requerida, confirmando a decisão de antecipação da tutela anteriormente concedida, sob a seguinte fundamentação:

"(...) Inicialmente, necessário ressaltar que a escritura pública de alienação fiduciária em garantia foi lavrada em 07.11.2001, razão pela qual os requisitos para a sua validade devem observar as regras previstas no Código Civil de 1916, que assim dispunha no seu artigo 235, inciso I:

'Art. 235. O marido não pode, sem o consentimento da mulher, qualquer que seja o regime de bens:

I - alienar, hipotecar ou gravar de ônus real os bens imóveis, ou direitos reais sobre imóveis alheios'.

Esta regra, com algumas modificações, acabou repetida pelo artigo 1.647, inciso I, do atual Código Civil, lembrando que a união estável, salvo estipulação diversa, é regida pelo regime da comunhão parcial de bens. Outrossim, considerando a natureza real da garantia fiduciária que recai sobre o imóvel (vide artigo 17, inciso IV, e § 1º, da Lei nº 9.514/1997), não tenho dúvida de que a sua constituição válida depende do consentimento expresso do outro cônjuge (...).

Por sua vez, saliento que o entendimento que predomina, atualmente, na jurisprudência e doutrina pátria é de que deve ser dada interpretação restritiva aos dispositivos legais supracitados, motivo pelo qual não se estende a necessidade de concessão de outorga uxória à união estável, sendo o seu principal fundamento por se tratar de uma relação fática, o que dificulta demasiadamente a sua constatação no momento da celebração do negócio jurídico, podendo ser omitida pela parte interessada e depois arguida como causa de invalidação da garantia.

Entretanto, in casu, os elementos probatórios coligidos ao caderno processual, em especial o instrumento contratual e a ficha proposta das fls. 26/30 e 106, evidenciam que a requerida tinha pleno conhecimento da existência de união estável entre a autora e o devedor, mas não exigiu, mesmo assim, o seu consentimento, na escritura pública de alienação fiduciária em garantia.

Além do mais, embora a autora tenha assinado alguns documentos preparatórios à celebração do consórcio, os elementos probatórios existentes no caderno processual não são suficientes para comprovarem que ela consentiu com a constituição de garantia fiduciária sobre o imóvel, ainda mais porque não participou da celebração da respectiva escritura pública.

Superior Tribunal de Justiça

Em regra, portanto, para gravar de ônus real um imóvel, em caso de união estável, não é necessária a existência de consentimento de qualquer dos conviventes, mas se a união for de conhecimento inequívoco do credor, sobretudo quando esta informação é prestada pelo próprio contratante, não havendo qualquer omissão dolosa, tenho que é obrigação do credor exigir o consentimento do outro convivente na escritura pública de constituição da alienação fiduciária em garantia, sob pena de causar irreparável dano a terceiro (...)" (e-STJ fls. 229-230).

Não se olvida que a outorga uxória é requisito apenas para 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). A sentença, por sua vez, 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 real situação dos imóveis.

Irresignada, _____ Administradora de Consórcios S.A. apelou (e-STJ fls. 236-248)

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação para reformar parcialmente a sentença e declarar válida a garantia fiduciária do imóvel alienado em relação ao ex-companheiro da autora, que, na hipótese, faria jus à meação no tocante ao imóvel em apreço, nos termos da seguinte ementa:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE PROPRIEDADE CONSOLIDADA POR GARANTIA FIDUCIÁRIA. UNIÃO ESTÁVEL. ENTENDIMENTO PACIFICADO E POR LEI DE SITUAÇÃO SEMELHANTE COMO SE FOSSEM CASADOS, COM INCIDÊNCIA DE TODOS OS INSTITUTOS RELACIONADOS COM O CASAMENTO. INSTITUIÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEL RESIDENCIAL. EXIGÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. NULIDADE PARCIAL DA GARANTIA FIDUCIÁRIA INSTITUÍDA, APENAS PARA RESGUARDAR A MEAÇÃO DA CONVIVENTE. RETIFICAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA, PARA INCIDIR A GARANTIA FIDUCIÁRIA SOMENTE SOBRE 50% DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL, RESGUARDANDO OS OUTROS 50% DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL PARA A CONVIVENTE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DO REQUERIDO" (e-STJ fl. 287).

Os embargos de declaração opostos pelas partes (e-STJ fls. 297-304 e 311-318)

foram rejeitados (e-STJ fls. 322-328 e 329-335).

Superior Tribunal de Justiça

_____ Administradora de Consórcios S.A. reiterou os aclaratórios (e-STJ fls. 339-344), os quais foram acolhidos, sem efeitos infringentes, apenas para enfrentar e rejeitar a tese de prescrição (e-STJ fls. 367-372).

O recurso especial interposto por _____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A. alegou violação dos artigos 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015; 178, § 9º, I, "a", e 235 do Código Civil de 1916; 210, 1.647, III, e 1726 do Código Civil de 2002 e 219, § 5º, do CPC/1973. A recorrente aduziu, em síntese, a prescrição da pretensão e a prescindibilidade da outorga uxória para a garantia de alienação fiduciária em se tratando de bem exclusivo do financiado quando conviver em união estável, instituto que não se confundiria com o casamento (e-STJ fls. 377-387)

Por sua vez, _____ apontou, em seu apelo nobre, contrariedade ao art. 1.647, I, do Código Civil de 2002 e à Lei nº 9.514/1997 (art. 27), sustentando que, verificada a união estável, em se tratando de alienação fiduciária de bem imóvel, a ausência da outorga uxória tornaria nula e ineficaz a integralidade da garantia e não somente a meação (e-STJ fls. 391-410).

O Ministério Público Federal, instado a se manifestar, por meio do seu representante legal, o Subprocurador-Geral da República Mauricio Vieira Bracks, opinou pelo não provimento dos recursos especiais, conforme se afera da seguinte ementa:

"- 1º Recurso especial: violação ao art. 1.647, I, do CC/2002, e ao art. 27, da Lei nº 9.514/1997.

- *Após a rejeição dos embargos de declaração (mantida, portanto, a eventual omissão sobre a questão neles suscitada), não foi reiterado nas razões do apelo nobre o argumento de violação ao art. 1.022, do CPC/2015, providência exigida para a aplicação do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025, do CPC/2015, a fim de permitir que essa instância superior enfrente diretamente a matéria agitada nos declaratórios rejeitados, posteriormente, é claro, ao reconhecimento da existência de pelo menos um dos vícios de pronunciamento (omissão, contradição ou obscuridade) no v. acórdão recorrido. Assim, em relação à tese de violação ao art. 27, da Lei nº 9.514/1997, o recurso especial esbarra no óbice da Súmula 211, do STJ. Precedentes do STJ.*

- *No mérito, insta consignar que, de forma análoga ao instituto da fiança, não deve ser considerada nula nem anulável a garantia fiduciária prestada por devedor convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro, pois não se aplica à união estável a Súmula 332, do STJ. Precedentes do STJ. - 2º Recurso especial: violação aos arts. 178, § 9º, I, 'a', e 235, ambos do CC/1916, aos arts. 210, 1.647, III, e 1.726, todos do CC/2002, e aos arts. 219, § 5º, 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, todos do CPC/2015.*

- *Tem-se como deficiente a tese de violação aos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, ambos do CPC/2015, devendo incidir analogicamente no caso a Súmula 284, do STF, pois não foram indicados na súplica especial os pontos específicos nos quais o v. acórdão recorrido teria sido obscuro, contraditório ou omisso. Precedentes do STJ.*

Superior Tribunal de Justiça

- *Não desafia conhecimento a tese de violação ao art. 178, § 9º, I, 'a', do CC/1916, ao art. 210, do CC/2002, e ao art. 219, § 5º, do CPC/2015, pois, para que se possa fazer qualquer afirmação em sentido contrário ao juízo emitido pelo Tribunal a quo acerca da inexistência de prescrição, é inegavelmente indispensável o reexame do conjunto fático-probatório, o que vai de encontro à Súmula 7, do STJ. Precedentes do STJ.*

- *No mérito, de forma análoga ao instituto da fiança, não deve ser considerada nula nem anulável a garantia fiduciária prestada por devedor convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro, pois não se aplica à união estável a Súmula 332, do STJ, mas deve ser resguardada, em todo caso, a meação do companheiro que não consentiu expressamente com a referida garantia.*

Precedentes do STJ.

- *Parecer pelo conhecimento parcial de ambos os recursos especiais, e, nos pontos suscetíveis de conhecimento, no mérito, pelo não provimento de ambos* (e-STJ fl. 458).

Os autos foram distribuídos à Ministra Nancy Andrichi que, na sessão da Terceira Turma de 19.5.2020, apresentou seu voto no qual conhecia em parte dos recursos e negava-lhes provimento. Após, pediu vista antecipada o Ministro Marco Aurélio Bellize.

Em seu voto, a Relatora, após superar questões processuais, concluiu, no mérito,

que:

- 1) Em regra, é indispensável a autorização de ambos os conviventes quando se

pretender alienar ou gravar de ônus real bens imóveis adquiridos na constância da união estável, sob pena de absoluta invalidade do negócio jurídico, **ressalvada a hipótese do terceiro de boa-fé que não tinha, e nem tampouco poderia ter, ciência do vínculo mantido entre os conviventes, caso em que o negócio jurídico celebrado por um deles deverá ser considerado inteiramente válido, cabendo ao outro o ajuizamento de ação pretendendo perdas e danos.**

- 2) Independentemente da apreciação da boa ou má-fé das partes ou de terceiro,

a hipótese é de desídia e de negligência da credora fiduciária que, **com ciência inequívoca** da união estável, não se acautelou e não exigiu a autorização convivencial, muito embora tenha feito constar o nome da ex-companheira no contrato, sem, contudo a sua assinatura ou seu consentimento formal para a constituição da garantia fiduciária sobre imóvel de sua propriedade (adquirido na constância da relação).

- 3) A ex-convivente teve ciência de tratativas preliminares havidas entre o

Superior Tribunal de Justiça

ex-companheiro e a credora fiduciária, então não pode se enriquecer sem causa ao ficar integralmente com o bem dado em garantia quando da dissolução da união estável e da partilha dos bens.

4) Concluiu que o contrato de alienação fiduciária resta incólume quanto ao contratante, devendo-se resguardar a meação de ex-companheira, que não anuiu com o negócio jurídico, a quem caberá a metade do produto da alienação do bem, como decidido pela Terceira Turma nos Recursos Especiais nºs 1.424.275/MT (DJe 16.12.2014) e 1.592.072/PR (DJe 18.12.2017) e que, ante a necessidade de se conferir maior proteção do terceiro de boa-fé, evoluiu no seguinte sentido:

"(...) quanto exigível a autorização inclusive na hipótese de união estável, devem ser considerados válidos os atos de disposição de bens imóveis adquiridos na constância da união estável quando o adquirente, terceiro de boa-fé, não reunisse condições de ter prévia ciência acerca da existência de união estável

(...)

21) Os referidos precedentes, pois, estabeleceram, como condição

adicional de validade da garantia dada apenas por um dos conviventes, o fato de haver condições de o terceiro de boa-fé ter ciência da existência da união estável. Em ambas as hipóteses acima mencionadas, aliás, reconheceu-se que a garantia era integralmente válida porque o terceiro não reunia condições de saber previamente da existência da união estável, franqueando-se ao convivente prejudicado apenas a via das perdas de danos.

22) Assim, se porventura fossem interpretados esses precedentes

a 'contrario sensu', a conclusão seria de que, tendo - ou podendo ter - prévia ciência da união estável, seria inválida a garantia dada na hipótese em que o terceiro deveria, mas não exigiu a autorização convivencial.

23) Essa conclusão, embora seja absolutamente acertada para as hipóteses que se fundam na boa ou na má-fé das partes e do terceiro, não é suficiente para resolver, a meu juízo, situações distintas e nas quais o exame da matéria ocorra sob diferente ótica, como na hipótese, em que houve, de um lado desídia e negligência da _____ (pois, ciente da união estável, não se acautelou e não exigiu a autorização convivencial) e, de outro lado, enriquecimento sem causa de _____ (que tinha ciência das tratativas havidas entre o convivente e a _____ e que recebeu o imóvel, integralmente, por ocasião da dissolução da união estável e partilha de bens).

24) Assim, afigura-se mais apropriado, diante desse cenário, a manutenção do acordão recorrido, no sentido de consolidar integralmente a propriedade do imóvel em favor do terceiro (_____), mas resguardar a meação da convivente _____ que não anuiu com o negócio jurídico, a quem caberá, por analogia ao art. 843, caput e parágrafos, do novo CPC, a metade do produto da alienação do bem" (págs. 13-15 do voto).

Na assentada do dia 26.5.2020, o Ministro Marco Aurélio Bellizze apresentou voto

Superior Tribunal de Justiça

divergente da Relatora para dar provimento ao recurso da credora fiduciária _____ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S.A. e negar o apresentado por _____, a partir das seguintes premissas:

- 1) A questão fática posta não prescinde da contextualização temporal em que se

deu a contratação nem, principalmente, da análise acerca do efetivo conhecimento da companheira quanto às tratativas levadas a efeito pelas partes contratantes.

- 2) O imóvel foi adquirido em 2.1.2001, antes da vigência do Código Civil de 2002,

período em que a jurisprudência desta Corte não exigia, para efeito de validade da garantia, a autorização da convivente **nessa** contratação. Para tanto, fundamenta que

"(...) a Quarta Turma do STJ perfilhou o entendimento de que o enunciado nº 332/STJ ('a fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia') não se aplica à união estável (Resp 1.299.866/DF, Quarta Turma, DJe 21.3.2014). No mesmo sentido, com o entendimento de que 'não é nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro', posicionou-se a Terceira Turma (AgInt no AREsp 841.104/DF, DJe 27.6.2016).

Veja-se que a jurisprudência do STJ, muitos anos depois da contratação em comento, ainda corroborava a compreensão de que não se mostrava exigível, para efeitos de validade da garantia prestada pelo contratante, a outorga de sua convivente" (pág. 3 do voto).

- 3) À época dos fatos não era exigível pela jurisprudência que a credora fiduciária

exigisse a outorga da companheira do contratante quando da contratação, pois a necessidade de outorga convivencial para viabilizar a alienação de bens imóveis, diante das peculiaridades próprias do instituto da união estável, com intuito de se observar a necessidade de proteção do terceiro de boa-fé, foi uma evolução de entendimento "**muitos anos depois da contratação em comento**" (pág. 3 do voto - grifos originais).

- 4) "**A não exigência da outorga convivencial não decorreu de má-fé das partes contratantes, sem nenhum propósito de prejudicar a companheira do contratante**", que tinha conhecimento das tratativas levadas a efeito (pág. 4 do voto - grifos originais).

- 5) Considerando-se hígida a garantia dada, não é possível preservar a meação da companheira.

Passo ao voto.

Superior Tribunal de Justiça

Entendo assistir razão à Relatora.

O recorrido não se apresentou como solteiro perante a sociedade. O termo utilizado era o usual para companheiros. Aliás, a união estável, que perdurou de fevereiro de 1999 a janeiro de 2012, foi registrada por meio de escritura pública (e-STJ fls. 42-43) devidamente formalizada, o que, inexoravelmente, permitia a terceiros de boa-fé a ciência da sua existência. Não por acaso consta do contrato de alienação fiduciária (e-STJ fls. 25-29) o nome dos companheiros e a situação civil de cada qual - solteiro e divorciada - na falta de outra denominação.

A notificação que a ex-companheira recebeu no dia 3.1.2013 (e-STJ fls. 18-19)

para desocupar o imóvel em que residia com os filhos sob o fundamento de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária não lhe alcança.

Não só a ex-companheira não participou da contratação (declaração de fl. 47

e-STJ), como não foi chamada como terceira interessada ou assistente pela fiduciante em posterior ação revisional proposta por _____ (e-STJ fls. 50-51). Em outras palavras, houve manifesta omissão por parte da credora nos cuidados relativos à possível participação da companheira, cuja relação convivencial sob o regime da comunhão parcial impunha sua oitiva.

De fato, a solução encontrada pelo Tribunal de origem e devidamente mantida

pela Ministra Nancy, não apenas mantém hígida a alienação fiduciária firmada entre as verdadeiras partes contratantes, porquanto ausente qualquer nulidade, como também observa a regra básica da meação da ex-companheira (Lei nº 9.278/1996). Assim, não há como se concluir pelo conhecimento da autora quanto às tratativas; o que se pode aferir realmente é a inexistência de sua assinatura no contrato e de sua participação na ação revisional ajuizada posteriormente.

Apenas na ausência de registro imobiliário da co-propriedade ou da impossibilidade de conhecimento quanto à união estável, ausente a má-fé dos envolvidos, é que se pode falar na invalidade dos negócios celebrados, remanescendo o direito do lesado de buscar as perdas e danos na ação de dissolução de união estável combinada com a partilha. Não é, como se observa do bem lançado voto da Ministra Nancy, a hipótese dos autos.

A despeito de o ato ter sido praticado ainda sob a vigência do Código Civil de 1916, a proteção dos conviventes e patrimônio comum adquirido na constância da união estável já era prevista no *caput* do art. 5º da Lei nº 9.278/1996: "os bens móveis e imóveis

Superior Tribunal de Justiça

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". A lei buscou regulamentar preceito constitucional que reconheceu o instituto da união estável desde 1988 (art. 226, § 3º).

Ademais, o art. 1.647, inciso I, do Código Civil de 2002, atendendo à nova realidade, estabeleceu 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, o que foi, como bem lembrado pela Relatora, inclusive, objeto de preocupação do Código de Processo Civil de 2015 em seu art. 73, § 3º, que ora se transcreve:

"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.

§ 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação:

I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens;

II - resultante de fato que diga respeito a ambos os cônjuges ou de ato praticado por eles;

III - fundada em dívida contraída por um dos cônjuges a bem da família;

IV - que tenha por objeto o reconhecimento, a constituição ou a extinção de ônus sobre imóvel de um ou de ambos os cônjuges.

§ 2º Nas ações possessórias, a participação do cônjuge do autor ou do réu somente é indispensável nas hipóteses de composse ou de ato por ambos praticado.

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

Portanto, à luz dos artigos 5º da Lei nº 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

Superior Tribunal de Justiça

anuir conjuntamente com atos de liberalidade patrimonial a fim de se evitar prejuízo ao eventual direito à partilha.

As instâncias de origem partiram da premissa de que a concordância da companheira era indispensável para que a alienação de imóveis adquiridos durante o período de convivência por seu então companheiro lhe atingisse. Ao apresentar seu voto, a Ministra Nancy reputou válida a alienação fiduciária apenas quanto ao contratante, pois tal situação não teria o condão de afastar o direito de meação da autora por ser possível à época se verificar que a união estável estava devidamente registrada e, portanto, era de conhecimento público.

Reitera-se, por necessário, que o fato de os nomes dos companheiros constarem no contrato, ele como solteiro, ela como divorciada, já anunciaava a existência de união estável, o que atrairia a exigibilidade da participação formal de todos os envolvidos no negócio para sua validade.

No caso dos autos, embora a requerida tivesse pleno conhecimento da união estável mantida pela autora com _____, deixou de exigir o consentimento da convivente na escritura pública de constituição da alienação fiduciária.

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".

Não por acaso, Álvaro Villaça Azevedo alertou para eventuais embaraços jurídicos, como a hipótese vertente, 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

Superior Tribunal de Justiça

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 da existência de união estável ou de propositura de ação judicial objetivando seu reconhecimento, não há publicidade 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.

Conforme lembrado no voto divergente do Ministro Bellizze, 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, mas 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.

Veja-se 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

Superior Tribunal de Justiça

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.

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 hidicamente celebrado (...)" (págs. 12-13 do voto - grifou-se).

Desse modo, correta a conclusão a que chegou a eminentíssima Ministra Nancy Andrighi no sentido de que quem tem ou poderia ter ciência da união estável e não exige a outorga convivencial assume o risco da invalidade da garantia ofertada.

Na hipótese, constata-se claramente a negligência da recorrente, que, apesar de ciente da relação, não procurou se acautelar por meio da exigência da outorga convivencial da companheira.

Ante o exposto, acompanho a Relatora para negar provimento aos recursos especiais.

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0066111-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.663.440 / RS

Números Origem: 00010556120138210004 01008223120168217000 01008413720168217000
01568510420168217000 03606487220148217000 04149464320168217000
1008223120168217000 1008413720168217000 10556120138210004
1568510420168217000 3606487220148217000 4149464320168217000 70061680856
70068906288 70068906478 70069466571 70072047525

PAUTA: 19/05/2020

JULGADO: 16/06/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE :

: _____

ADVOGADOS :

: WALTER VERNET DE BORBA E OUTRO(S) - RS015735
GUILHERME SILVEIRA DE BORBA - RS070996

MARINA SALDANHA DE BORBA - RS084419

FERNANDA SALDANHA DE BORBA - RS102131

RECORRENTE :

: _____ EMPRENDIMENTOS S/A

ADVOGADOS :

: ITAMAR ANTÔNIO MORETTI BASSO E OUTRO(S) - RS031921
ÁLVARO BERNARDI PES - RS061243

RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Posssegundo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, acompanhando a Sra. Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma, por maioria, conheceu em parte dos recursos especiais e, nesta parte, negou-lhes provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra

Superior Tribunal de Justiça

Relatora. Vencido, em parte, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento: 1942836 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 30/06/2020

Página 40 de 9

