



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Necessidade de Outorga da Companheira na Alienação de Imóveis

Isabela Salgado Santos de Oliveira

Rio de Janeiro
2016

ISABELA SALGADO SANTOS DE OLIVEIRA

Necessidade de Outorga da Companheira na Alienação de Imóveis

Artigo apresentado como exigência de conclusão de curso de Pós-Graduação *Latu Sensu* da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Mônica Areal

Néli Luiza C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro
2016

NECESSIDADE DE OUTORGA DA COMPANHEIRA NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

Isabela Salgado Santos de Oliveira

Graduada pela Universidade Cândido Mendes. Advogada. Pós-Graduada em Direito Privado pela Universidade Gama Filho.

Resumo: A exigência ou não de outorga uxória da companheira para alienação de bens imóveis comuns ou particulares, obtidos a título oneroso, na constância da convivência e registrados somente em nome de um dos conviventes, à semelhança do exigido no casamento celebrado sob o regime de comunhão parcial de bens, é assunto questionado diante da inexistência de previsão legal. Nesse sentido, no tocante aos efeitos patrimoniais inerentes à união estável não resta pacificado se o art. 1647, I, do Código Civil é aplicável também aos companheiros. Por conta disso e em razão do crescente número de uniões estáveis atualmente, torna-se essencial analisar o alcance dessas normas, com o objetivo de conferir maior proteção e segurança jurídica às relações advindas do negócio imobiliário celebrado, especialmente, no que concerne aos direitos do terceiro adquirente de boa-fé.

Palavras-chave: Direito de Família. Outorga Uxória. União Estável. Terceiros de boa-fé.

Sumário: Introdução. 1. A outorga conjugal do art. 1647, I do Código Civil. 2. O regime patrimonial e a meação de bens na união estável 3. (Des) Necessidade de outorga da companheira na alienação de imóveis e os efeitos jurídicos decorrentes. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica tem por objetivo abordar a questão da obrigatoriedade ou não da regra contida no art. 1647, I do Código Civil à união estável. Tal preceito estabelece a necessidade da outorga uxória para determinados atos de disposição patrimonial na constância do casamento. Sob esse prisma, busca-se verificar a aplicação analógica desse dispositivo, bem como averiguar seus efeitos nos negócios imobiliários realizados na constância das relações convivenciais.

Dessa forma, verifica-se as consequências advindas no tocante à alienação de bens imóveis, comuns ou particulares, a título oneroso, na constância da união estável e registrados apenas em nome de um dos companheiros. Nesse caso, deve-se perquirir a proteção e a segurança jurídica do terceiro adquirente, dado que a característica principal da união estável é a ausência de registro e publicidade.

Assim, entende-se que a análise da necessidade ou não do consentimento para a alienação de imóveis no âmbito das relações convivenciais é fundamental, pois, diretamente relacionada à proteção do patrimônio familiar e também pelo crescente número dessa forma de constituição familiar, hodiernamente, necessitando, por isso, ser regulamentada com mais precisão e atenção pelo legislador.

O primeiro capítulo demonstrará os efeitos da outorga conjugal prevista no art. 1647, I do Código Civil relativamente ao casamento, como também apresentará regras do instituto que, eventualmente, possam ser aplicadas às relações de fato, no que diz respeito à atos de alienação de bens imóveis, adquiridos onerosamente durante a convivência.

O segundo capítulo busca analisar o regime patrimonial aplicável a união estável e o direito à meação de bens da companheira ao examinar o art. 1725 do Código Civil, o qual estabelece que será o regime da comunhão parcial, se assim não dispuser contrato escrito em sentido diverso, celebrado pelos conviventes. Além de demonstrar, também, as implicações advindas desse dispositivo no tocante ao art. 1647, I do Código Civil.

Por fim, o terceiro capítulo tratará, mais especificamente, do tema em observação, na medida em que analisará a questão da obrigatoriedade ou não da outorga pela companheira, em atos de alienação de bens imóveis, e seus efeitos jurídicos nas relações internas e perante terceiros de boa-fé. Em outras palavras, verificará se o art. 1647, I do CC deve ou não ser estendido analogicamente às uniões estáveis.

Com efeito, a pesquisa que se pretende realizar é de natureza qualitativa e comparada, seguindo a metodologia bibliográfica, de natureza descritiva – qualitativa e parcialmente exploratória, uma vez que tem como fontes principais a legislação, a doutrina – livros e artigos científicos – e a jurisprudência.

1. A OUTORGA CONJUGAL DO ART 1647, I DO CÓDIGO CIVIL

Segundo Cotrim¹, a vênia ou outorga conjugal é um instituto de Direito Civil, notadamente, do Direito de Família, que diz respeito às relações matrimoniais, revelando-se, pois, em uma autorização concedida por um dos cônjuges, para que o outro possa efetuar atos de disposição de vontade, relativamente à bens imóveis, comuns ou particulares, adquiridos à título oneroso durante o casamento.

Nesse sentido, o artigo 1647, inciso I do CC² é expresso em exigir tal autorização quando o outro objetiva alienar bens imóveis, mesmo que particulares, afirmando que nenhum dos cônjuges pode praticar tais atos sem a aprovação do outro, excetuando-se, unicamente, dessa autorização quando se adotar o regime da separação absoluta de bens, visto que, nesses casos, não há qualquer ponto de interseção entre os consortes, sendo a administração e fruto desses bens atribuição particular a cada um.

Frise-se que, em se tratando de autorização dada pela esposa ao marido, a denominação correta é Outorga Uxória. Já, se for o marido quem concede a concordância expressa exigida pela lei, a qualificação será de Outorga Marital.

¹GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim. *Negócio jurídico sem outorga do cônjuge ou convivente: alienação de bens e outros atos*, à luz do Código Civil de 2002. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p.13.

²BRASIL. Código Civil. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

Sob esse prisma, apesar de tratadas por alcunhas diferentes, em razão do sujeito que as concedem, ambas possuem o mesmo intuito, qual seja, o de conferir legitimação especial para validade desses atos.

A razão dessa autorização exigida pela lei, segundo Goncalves³, “justifica-se pelo fato de os bens imóveis serem considerados bens de raiz, ou seja, bens que dão segurança à família e garantem o futuro dos filhos”. Assim, mostra-se justo e razoável que o outro cônjuge seja ouvido a respeito ou não da conveniência da respectiva alienação.

Aduz Goncalves⁴, que quando a lei utiliza a expressão “alienar” pretende abarcar toda forma de transmissão de bens admitidas no campo das obrigações do direito civil, e, por este motivo, afigura-se, mais do que necessária, a anuência expressa por parte do outro consorte.

Ainda, de acordo com Goncalves⁵, no sistema do Código de 1916, mesmo no regime da separação absoluta de bens, exigia-se a permissão do cônjuge para alienação de referidos bens.

Nesse sentido, entende Gonçalves⁶ que:

Tendo em vista que artigo 2.039 do novo diploma determina que o regime de bens nos casamentos celebrados na vigência do Código Civil anterior “é o por ele estabelecido”, permanece, em consequência, a necessidade da outorga uxória ou marital, para a prática desses atos nos casamentos celebrados na vigência do diploma anterior pelo regime da separação de bens.

Importante também salientar que determinada exigência de consentimento para alienação de bens imóveis, incide apenas em relação à tais bens imóveis expressamente aduzidos, não alcançando, assim, os bens móveis, ainda que, de montante expressivo, traduzindo-se em uma proteção sem justificativa, visto que assim foi querido pelo

³GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro: direito de família*. v. 6. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 462.

⁴Ibid.

⁵Ibid.

⁶Ibid.

legislador, em detrimento dos bens móveis, mesmo que de superior valor, em semelhantes condições.

Destaque-se que para Farias e Rosenvald⁷, a outorga é exigida ainda que o bem imóvel não integre a comunhão do casal, pertencendo, com exclusividade, a um dos cônjuges anteriormente às núpcias. Tal fato se defende em razão dos frutos que possam advir dos mencionados bens, que integrarão, por conseguinte, a comunhão patrimonial dos consortes.

Para Tartuce⁸, “a questão da outorga não se confunde com o problema de eventual meação. Isso porque se exige a outorga quando cônjuge pretende alienar bem particular que não pertence ao outro cônjuge”. Continua o autor, entendendo que no que diz respeito à bem do patrimônio comum do casal, não há que se falar em outorga, visto que ambos devem alienar o bem em conjunto, eis que são proprietários do bem.

Consoante Tartuce⁹ é importante discorrer acerca da forma pela qual será realizada a prova do consentimento para os atos que prescindem da anuência expressa do outro cônjuge. A comprovação poderá ser formalizada através de instrumento público, para ter eficácia perante terceiros, ou particular, para ter validade entre as partes, a depender do caso concreto que reclame tal solenidade.

Sob esse prisma, para Gonçalves¹⁰, na alienação de imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, a prova se dará por instrumento público, conforme disposição expressa do art. 108 do CC¹¹. Em contrapartida, quando a lei não exige o instrumento público para a efetivação dos referidos atos, a procuração constará do instrumento particular.

⁷FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: direito das famílias*, v. 6. 6. ed. São Paulo: Juspodivm, 2014, p. 335.

⁸TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito de família*. v. 5. 10. ed. São Paulo: Método, 2015. p. 329.

⁹Ibid., p. 326.

¹⁰GONÇALVES, op. cit., p. 467.

¹¹BRASIL. Código Civil. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

Também para Gonçalves¹², nesses casos, deve-se observar o artigo 220 do Código Civil¹³, de acordo com o qual “a anuência ou a autorização de outrem, necessária à validade de um ato, provar-se-á do mesmo modo que este, e constará, sempre que possível, do próprio instrumento”.

Nesse sentido, Farias e Rosenvald¹⁴ entendem que, quando exigida a escritura pública, como da essência do ato, deve a vênua conjugal ter a mesma forma pública do ato, como é a hipótese da alienação de bem imóvel, cuja solenidade há de ser por escritura pública, e assim, conseqüentemente, a concordância expressa do cônjuge.

Note-se que o ideal é que essas solenidades sejam concedidas no respectivo instrumento negocial em que se realizam. Porém, nada impede, todavia, que possa a aquiescência formal ser obtida por meio de instrumento autônomo, ou seja, independente, visto que não há impedimento na lei nesse sentido.

Apenas a título de esclarecimento, Tartuce¹⁵ discorre acerca da hipótese da não produção de efeitos desses atos frente à ausência de vênua conjugal. Nesse diapasão, o autor afirma que “a falta de outorga do cônjuge traz como decorrência a nulidade relativa ou a anulabilidade do ato ou negócio jurídico celebrado em desrespeito ao art. 1647 do CC, não havendo suprimento judicial”.

No mesmo sentido, assinala Diniz¹⁶, relativamente ao momento da outorga que “a autorização deve preceder o ato; nada impede, entretanto, que seja dada no momento em que o ato vai ser praticado”.

Sobre esse tema, conclui-se que a necessidade da outorga conjugal tem relevância direta quanto à produção de efeitos dos atos relacionados à alienação de bens imóveis na

¹²GONÇALVES, op. cit., p. 467.

¹³BRASIL. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

¹⁴FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 336.

¹⁵TARTUCE, op. cit., p. 326.

¹⁶DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito de família*. v. 5. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 216.

constância do matrimônio. Do contrário, permaneceriam os mesmos carentes de impactos no plano da validade jurídica, equivalendo-se à atos inválidos, pois em afronta ao comando do Código Civil analisado no presente capítulo.

2. O REGIME PATRIMONIAL E A MEAÇÃO BENS NA UNIÃO ESTÁVEL

O conceito de união estável, atualmente, está expresso no art. 1723 do CC¹⁷, o qual estabelece que “é reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituir família”. Tal dispositivo é regulamentado pelo art. 226 §3 da CRFB/88¹⁸.

De acordo com Farias e Rosenvald¹⁹, com o surgimento das Leis 8.971/94²⁰ e 9.278/96²¹ possibilitou-se o reconhecimento do direito à meação sobre os bens obtidos onerosamente durante a convivência, ou seja, assegurou-se a comunhão relativamente à esses bens. Dessa forma, o ordenamento jurídico estabeleceu uma legítima presunção de cooperação na aquisição de patrimônio entre os conviventes, inferindo, assim, o esforço mútuo entre eles na constância da união estável.

Assim, para Farias e Rosenvald²² em conformidade com as regras estipuladas no casamento, a união estável se equipara no que diz respeito ao direito à meação sobre os bens adquiridos conjuntamente durante a relação, com exceção daqueles adquiridos a título gratuito, por sucessão ou doação; quando as partes estipularem contrato de

¹⁷BRASIL. Código Civil. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

¹⁸BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

¹⁹FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2015, p. 475.

²⁰BRASIL Lei n. 8.971, de 29 de dezembro de 1994. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8971.htm>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

²¹BRASIL Lei n. 9.278, de 10 de maio de 1996. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9278.htm>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

²²FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2015, p. 476.

convivência; bens adquiridos anteriores à coabitação ou após a separação de fato ou, ainda, aqueles sub-rogados em seu lugar.

Ressalta ainda, Farias e Rosenvald²³, que “se a convivência doméstica, contudo, não resultou na aquisição de patrimônio, a título oneroso ou ampliação do capital, não se poderá falar em direito à meação”. Continua, afirmando, que não podem ser utilizadas na união estável as limitações referentes à opção do regime de bens adotada no casamento, estabelecidas no art. 1.641 do CC²⁴, tendo em vista tratar-se de norma restritiva de direitos, e por isso, a interpretação da lei, há de ser, necessariamente circunscrita somente àquele instituto.

Segundo Wald e Fonseca²⁵, “o regime de bens constitui o complexo de normas que disciplinam, na união estável, as relações patrimoniais entre os conviventes”. Nesse sentido, o Código Civil estabelece em seu art. 1725²⁶, que “na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime de comunhão parcial de bens”.

Dessa forma, de acordo com Wald e Fonseca²⁷ prevalece, atualmente, o regime da comunhão parcial de bens nesse tipo de relação, a não ser que haja disposição em sentido diverso, prevista em contrato escrito estipulado entre os conviventes, qual seja, o contrato de convivência, vez que a legislação não estabeleceu quaisquer regras cogentes acerca do regime de bens a ser adotado.

Assim, para Wald e Fonseca²⁸, com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, os bens contraídos após a união, de forma onerosa, pertencem ao domínio comum dos

²³Ibid., p. 478-479.

²⁴BRASIL. Código Civil. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

²⁵WALD, Arnold; FONSECA, Priscila M. P. Corrêa da. *Direito Civil: direito de família*, v. 5. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 419.

²⁶BRASIL. Código Civil. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

²⁷WALD; FONSECA, op. cit., p. 420.

²⁸Ibid., p. 421.

conviventes, independentemente do reconhecimento do empenho de ambos para a obtenção, sendo desnecessária a prova do esforço comum. Tal efeito é resultante do próprio regime da comunhão parcial.

Tartuce²⁹, ressalta que o esforço comum é presumido “mesmo quando decorre de atividade doméstica, não remunerada, pois ela é considerada relevante e equiparada ao trabalho e à atividade profissional”.

Dessa forma, dada a presunção absoluta de colaboração recíproca, sem possibilidade de contraprova, mais uma vez o Código Civil tomou como modelo os efeitos patrimoniais do casamento, aplicando, analogicamente, à união estável o regime da comunhão parcial de bens normatizado para àquele, ausentes regras particulares para tanto.

Frise-se que a relação convivencial não foi equiparada totalmente ao casamento, visto que são institutos familiares que não se confundem, pois cada qual apresenta especificidades inerentes, motivo pelo qual o legislador assinalou explicitamente que o aludido regime patrimonial se aplica “no que couber” as relações de união estáveis.

Outrossim, Farias e Rosenvald³⁰ concluem que “a administração do patrimônio comum pertencerá, por óbvio, a qualquer dos companheiros, diferentemente dos bens particulares, que serão administrados somente pelo próprio titular (CC, art.1663)”.

Note-se, consoante o entendimento de Gonçalves³¹, que em relação às pessoas maiores de setenta anos, conviventes em união estável existe controvérsia no que compete à incidência ou não da obrigatoriedade do regime da separação de bens, tal como ocorre no casamento, uma vez que a falha do legislador nessa possibilidade criou evidente conflito de interpretação.

²⁹TARTUCE, op. cit., p. 327.

³⁰FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2015, p. 478.

³¹GONÇALVES, op. cit., p. 647.

Nesse sentido, conforme Tartuce³², reconheceu o Superior Tribunal de Justiça no RESP 646.259/RS a aplicação da regra obrigatória do regime de bens da separação absoluta na hipótese de companheiros idosos, à semelhança dos conceitos atinentes ao matrimônio.

Esclarece Tartuce³³ que “todavia, ao final, o acórdão traz a ressalva segundo a qual a norma traz atentado à dignidade do idoso, em clara contradição que parece indicar outro caminho no futuro”. Reafirma o autor que as normas restritivas da autonomia privada não comportam aplicação analógica, devendo ser protegida a liberdade da pessoa humana, preponderando sobre a proteção patrimonial.

Entende também Gonçalves³⁴ que, em ambos os casos de constituição de entidades familiares, “deve-se invocar, para afastar a aplicabilidade da aludida restrição, afronta ao inciso I do art. 5 e ao §5 do art. 226, ambos da CRFB/88, bem como ao princípio da dignidade da pessoa humana, consagrado no inciso III de seu art. 1”.

Importante analisar se o regime da comunhão parcial de bens na união estável foi o que sempre vigorou no ordenamento jurídico. Sobre esse ponto, Tartuce³⁵ esclarece aduzindo que “antes da entrada em vigor do Código Civil de 2002, o regime de bens da união estável não era o da comunhão parcial e o principal argumento para tal conclusão é que haveria antes a necessidade de prova do esforço comum para o direito à meação”.

A questão se mostra pertinente, pois influencia na titularidade dos bens, pontuando Tartuce³⁶, que:

Segundo o Enunciado 346 da IV Jornada de Direito Civil, “na união estável o regime patrimonial obedecerá à norma vigente no momento da aquisição de cada bem, salvo contrato escrito”. Pelo teor do enunciado doutrinário, a verificação de titularidade dos bens dos companheiros dependerá da lei vigente quando de sua aquisição, variando de acordo com o tempo [...].

³²TARTUCE, op. cit., p. 333.

³³Ibid., p. 333-334.

³⁴GONÇALVES, op. cit., p. 648.

³⁵TARTUCE, op. cit., p. 331.

³⁶Ibid., p. 332.

Dessa maneira, conforme se depreende, o regime patrimonial aplicável a união estável é o da comunhão parcial de bens, salvo as exceções legais acima mencionadas, tendo a companheira direito à meação relativamente aos bens obtidos onerosamente na constância da relação, como regra geral.

3. (DES) NECESSIDADE DE OUTORGA DA COMPANHEIRA NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS E OS EFEITOS JURÍDICOS DECORRENTES

Como visto, a partir da análise dos conceitos da outorga conjugal, da verificação do regime de bens aplicável à união estável, bem como do estudo sobre o direito à meação atinentes às relações convivenciais irá se verificar, por derradeiro, sobre a exigência ou não do consentimento no tocante à alienação de imóveis neste âmbito familiar e, conseqüentemente, os efeitos jurídicos advindos das relações consubstanciadas.

Sob este prisma, ressalte-se que a inexistência de regras que normatizam essa sistemática geram circunstâncias conflituosas, abrangendo os próprios conviventes, nas suas relações internas, assim como terceiros que com eles contratam, principalmente, em virtude da informalidade dessas relações, ante a falta de registro do estado civil nos cartórios de imóveis e da publicidade que permeiam estas uniões.

Por conta disso, torna-se necessário o questionamento acerca da utilização ou não do art 1647, I do CC³⁷ à união estável por se tratar de uma união de fato, sem a necessidade de registros públicos. Destaque-se que, por se cuidar de matéria questionada, há entendimento nos dois sentidos.

³⁷BRASIL. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

Segundo Cotrim³⁸, “a análise em foco atinge, basicamente, duas vertentes: a que rejeita a necessidade de outorga do convivente na união estável, considerada prevalente, e a que entende pela conveniência de tal autorização [...]”

Tartuce³⁹ adota o primeiro entendimento, ao aduzir que:

Para uma primeira corrente, a outorga só pode ser exigida dos cônjuges e não dos companheiros por se tratar de norma restritiva de direitos que não comporta interpretação extensiva ou analogia. Por essa linha, a outorga só pode ser exigida por expressa previsão legal, o que não se verifica no tocante à união estável. Esse é o entendimento do presente autor, mesmo existindo contrato de convivência entre as partes, inclusive celebrado por escritura pública. (...) Para uma segunda corrente, a expressão, “no que couber” inclui a exigência de outorga entre as regras do casamento aplicáveis à união estável.

Sob este fundamento, a outorga não é exigida no âmbito familiar da união estável por se tratar de uma norma restritiva de direitos que não pode ser ampliada para o âmbito da união estável, por ausência de lei nesse sentido, não admitindo, assim, interpretação extensiva.

Tal entendimento também é seguido por Farias e Rosenvald⁴⁰ ao afirmarem que “como não se exige o registro público de uma união estável, não há como o terceiro estar protegido de eventuais prejuízos”. Ademais, discorrem sobre a complexidade de se estabelecer os limites temporais da união estável, tornando inviável se exigir de terceiros cautelas necessárias diante desse quadro, o que faria com que a segurança jurídica dessas relações restasse prejudicada.

Prosseguem, Farias e Rosenvald⁴¹, afirmando que:

Exigir, destarte, a anuência do companheiro para a pratica de atos por pessoas que vivem em união estável é desproteger, por completo, o terceiro de boa-fé. Assim, estando o bem registrado em nome apenas de um dos companheiros, lhe será possível aliená-lo, independentemente de outorga do outro companheiro. Neste caso, fica assegurado ao companheiro prejudicado o direito de regresso contra o convivente que dilapidou o patrimônio comum.

³⁸GUIMARÃES, op. cit., p. 96-97.

³⁹TARTUCE, op. cit., p. 328-329.

⁴⁰FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2014, p. 337.

⁴¹Ibid., p. 338.

Por conta disso, o terceiro de boa-fé caracteriza-se como a parte mais desprotegida nessa relação jurídica, uma vez que o companheira, embora também ludibriada, mantém uma relação de convivência direta com o alienante, tendo, dessa forma, mais possibilidades de ver seu direito futuramente ressarcido, de forma a fazer regressar ao seu patrimônio a meação alienada sem a sua autorização.

Nesse sentido, ainda é admitido ao convivente o direito de promover contra o companheiro de má-fé a competente ação de responsabilidade civil para resguardar a sua meação ou mesmo se valer de medidas cautelares inominadas, como os embargos de terceiros, com o fim de impedir a alienação do imóvel que lhe é desvantajosa.

Ressalte-se que, a única hipótese em que o terceiro adquirente poderá ser acionado ocorrerá se houver a comprovação da ciência de união estável do alienante, agindo, dessa forma, o adquirente de má-fé, fraudulentamente na relação.

Por sua vez, Gonçalves⁴², em sentido diverso, afirma que:

A outorga do companheiro é necessária, para alienação imobiliária. Sendo a união estável regida pela comunhão parcial de bens, há de ser observado o disposto no art 1647, I, do Código Civil, que trata da aludida autorização. (...) como a união estável decorre de um fato e não é objeto de registro, inexistente um ato que dê publicidade formal à sua existência, não podendo por essa razão tal situação ser oposta a terceiros. (...) Pode, no entanto, inexistir boa-fé do terceiro, como no caso de negociar com um dos companheiros, sabendo da sua situação familiar convivencial. Não se afasta, *in casu*, a possibilidade de o parceiro lesado postular anulação do negócio, desde que apresente prova segura e convincente do conhecimento, por parte do terceiro adquirente [...].

Todavia, como restou demonstrado, não é esse o entendimento que prepondera modernamente. Nesse sentido, para a 3ª Turma do STJ⁴³, a outorga da companheira para alienação de imóveis não é aplicável à união estável, somente sendo oponível sua utilização, desde que seja concedida publicidade à essa convivência como forma de não obstacularizar direitos de terceiros de boa-fé.

⁴²GONÇALVES, op. cit., p. 646-647.

⁴³BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp. 1424275/MT. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/158009941/andamento-do-processo-n-1424275-mt-do-dia-16-12-2014-do-stj>>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

Assim, esclarece Cavalcante⁴⁴ ao comentar o Informativo 554 do STJ:

Se um imóvel foi alienado pelo companheiro sem a anuência de sua companheira, a anulação dessa alienação somente será possível se no registro de imóveis onde está inscrito o bem, haja a averbação (...) de que o proprietário daquele imóvel vive em união estável (...) ou da demonstração de má-fé do adquirente. Se não houver essa averbação no registro imobiliário e se não existir nenhuma outra prova de que o adquirente estava de má-fé, deve-se presumir que o comprador estava de boa-fé, preservando, assim, a alienação realizada em nome da segurança jurídica e da proteção ao terceiro de boa-fé.

Continua Cavalcante⁴⁵ sustentando que a razão desse entendimento, defendido pela 4ª Turma do STJ⁴⁶, se dá pela efetiva desigualdade de tratamento existente entre o matrimônio e as relações convivenciais no tocante a exigência ou não de consentimento. Tal fato se deve por ser o casamento um ato jurídico cartorário e solene que enseja publicidade *erga omnes*. Em contrapartida, a união estável não desfruta dessa presunção, de modo que se torna muito dificultoso ao terceiro se preservar de inesperados prejuízos, dado que o mesmo jamais terá plena certeza do estado de relacionamento do alienante com quem contrata.

Observa, por fim, Nicolau⁴⁷, ao defender uma solução para o impasse, que “nesse caso resolve-se o dilema e a lei deve mesmo preferir o terceiro de boa-fé”, ressaltando que para que haja a cessação desse conflito a saída seria os conviventes anotarem seu estado civil na matrícula de nascimento, o que não ensejaria a desconfiguração da união estável, mas sim acarretaria em uma ampla segurança jurídica para todos os que possam vir a serem atingidos por esse negócio imobiliário.

⁴⁴CAVALCANTE, Márcio André Lopes. *Informativo Esquematizado*: informativo 554-STJ. Disponível em: <<https://dizerodireitodotnet.files.wordpress.com/2015/03/info-554-stj.pdf>>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

⁴⁵Ibid.

⁴⁶BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp. 1299866/DF. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25015878/recurso-especial-resp-1299866-df-2011-0312256-8-stj/inteiro-teor-25015879>>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

⁴⁷NICOLAU, Gustavo Rene. *União estável e casamento*: diferenças práticas. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 123-124.

CONCLUSÃO

A controvérsia doutrinária e jurisprudencial acerca do requisito da anuência expressa da companheira para a alienação de bens imóveis, obtidos onerosamente na constância da união estável e inscritos somente em nome de um dos conviventes, diz respeito à viabilidade ou não de utilização analógica do art. 1647, inciso I do CC.

Sobre esse tema, é possível concluir pela não aplicação da outorga uxória relativamente à união estável, dado que se trata de uma união de fato com ausência de registro cartorário e carecedora de publicidade. Nesse sentido, esses configuram os principais motivos que impedem a aplicação analógica da outorga às relações advindas do negócio imobiliário celebrado com terceiros de boa-fé, no âmbito das uniões estáveis, quando o imóvel está registrado em nome de apenas um dos companheiros.

Destarte, desde que seja conferida publicidade à essa união, havendo a respectiva averbação no competente registro de imóveis, a anulação da alienação será possível, preservando-se, assim, o direito de meação da companheira, pois, neste caso, o terceiro agiu de má-fé ao ignorar tal fato.

Porém, não havendo essa anotação no registro imobiliário e também não existindo nenhuma outra prova de que o adquirente estava de má-fé, presume-se a boa-fé do mesmo, mantendo-se a alienação do bem, em face da segurança jurídica e da proteção ao terceiro de boa-fé.

Importante ressaltar que não foi o objetivo da lei equiparar o casamento à união estável nesse aspecto, pois o fato do art. 1725 do CC determinar que o regime aplicável à mesma seja o da comunhão parcial de bens, não importa em extensão analógica da regra do inciso I do art. 1647 do CC. A razão disso é que a imposição do consentimento não se

determina em função do regime da comunhão parcial de bens, tendo em vista que aqueles que contraem núpcias sob os outros regimes, também precisarão consentir nesse sentido.

Por conta disso, resta claro que as circunstâncias apontadas buscam alcançar formas que privilegiem os direitos dos terceiros envolvidos. Dessa forma, em harmonia ao princípio da segurança jurídica e da proteção ao terceiro de boa-fé, as normas que regulam os efeitos patrimoniais na união estável devem ser interpretadas da maneira mais benéfica em relação à esses sujeitos, tendo em vista a informalidade pela qual optam seus conviventes.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

_____. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 27 abr. 2016.

_____. Lei n. 8.971, de 29 de dezembro de 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8971.htm>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

_____. Lei n. 9.278, de 10 de maio de 1996. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9278.htm>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Resp. 1299866/DF. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/25015878/recurso-especial-resp-1299866-df-2011-0312256-8-stj/inteiro-teor-25015879>>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Resp. 1424275/MT. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/158009941/andamento-do-processo-n-1424275-mt-do-dia-16-12-2014-do-stj>>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. *Informativo Esquematizado*: Informativo 554-STJ. Disponível em: <<https://dizerodireitodotnet.files.wordpress.com/2015/03/info-554-stj.pdf>>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito de família*. v. 5. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: direito das famílias*. v. 6. 6. ed. São Paulo: Juspodivm, 2014.

_____. *Curso de Direito Civil: famílias*. v. 6. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro: direito de família*. v. 6. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim. *Negócio jurídico sem outorga do cônjuge ou convivente: alienação de bens e outros atos, à luz do Código Civil de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

NETO, Edgard Borba Fróes. *A outorga uxória na união estável*. Artigo, 2011. Disponível em: <http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/A%20outorga%20ux%C3%B3ria%20na%20uni%C3%A3o%20est%C3%A1vel.pdf>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

NICOLAU, Gustavo Rene. *União estável e casamento: diferenças práticas*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

PAULA, Paula Lemos de; RIVA, Léia Comar. *Anuência dos cônjuges e da companheira para a realização dos negócios imobiliários: análise do artigo 1.647 do Código Civil de 2002*. Artigo - Encontro de Ensino, Pesquisa e Extensão, 2015. Disponível em: <<http://anaisonline.uems.br/index.php/enic/article/viewFile/2255/2175>>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

SANTA MARIA, Fernanda da Assunção. *Extensão da outorga uxória à união estável: ponderação dos direitos do terceiro contratante e do companheiro prejudicado, ambos de boa-fé, em atos de disposição patrimonial*. Artigo (Pós-graduação em Direito) – Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2010/trabalhos_12010/fernandasantamaria.pdf>. Acesso em: 27 de abr. 2016.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil: Direito de família*. v. 5. 10. ed. São Paulo: Método, 2015.

WALD, Arnold; FONSECA, Priscila M. P. Corrêa da. *Direito Civil: direito de família*, v. 5. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.