



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2015.0000239178

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0028832-39.2009.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelado IVONETE MARIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante SALOMÃO ROCHA e Apelado VALDEMAR SIVIERO.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GRAVA BRAZIL (Presidente) e LUIZ AMBRA.

São Paulo, 8 de abril de 2015

FERREIRA DA CRUZ

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 0028832-39.2009.8.26.0451.

Apelantes/apelados: Ivonete Maria da Silva e Salomão Rocha.

Interessado: Valdemar Siviero.

Ação: Declaratória de Nulidade de Instrumento Público de Compra e Venda de Bem Imóvel c.c. Cancelamento de Registro em Matrícula conexa a Despejo c.c. Cobrança de Alugueres (apenso).

Origem: 6ª Vara Cível de Piracicaba.

Juiz de 1ª instância: Dr. Rogério Sartori Astolphi.

Voto nº 3.129.

UNIÃO ESTÁVEL X OUTORGA UXÓRIA – O reconhecimento constitucional da união estável não a igualou ao casamento – Como regra, é impossível a contraparte ter conhecimento dessa informal relação familiar – Efeito *erga omnes* que não é automático – Outorga uxória, em razão disso, que é dispensável – Vínculo jurídico de eficácia limitada perante terceiros, que pode gerar direito indenizatório, mas não autoriza a desconstituição do negócio – Art. 1.647, I, do CC – Não se admite a aplicação analógica de norma restritiva de direitos – Precedentes desta Corte e do STJ – Recurso da autora desprovido.

SIMULAÇÃO – Hipótese de venda e compra simulada para dissimular pacto comissório – Violação de norma cogente – Nulidade absoluta que se projeta sobre toda a negociata, infantil e mal estruturada – Tese da dação em pagamento que não resiste a um sopro do bom direito e revela alta intensidade do dolo de lesar – A captação antecipada do imóvel, sob a promessa de restituí-lo ao vendedor após quitado o ajuste principal (como uma espécie de retrovenda), encerra abuso ainda mais intenso do que o típico nulo pacto comissório, em que a transferência da garantia é posterior, acobertada por aparente hipoteca – Contrato de locação inválido – Matéria processual repelida – Recurso do corréu desprovido, com observação.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

A r. sentença de fls. 132/140, cujo relatório se adota, julgou: a) improcedentes o despejo e a cobrança de alugueres; e b) procedente a declaratória para reconhecer a nulidade: b1) *ex officio*, das cláusulas VIII e IX do *Contrato de Compra e Venda de Estabelecimento Comercial*; b2) da escritura nº 029, do livro nº 1.196, p. 086/087, do 2º Tabelião de Notas de Piracicaba; b3) do seu respectivo registro na matrícula nº 10.443 do 2º SRI local.

Salomão busca a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a r. sentença, *ultra e extra petita*, é nula; b) Valdemar deu o bem em dação em pagamento (e não em garantia) da transação comercial por eles celebrada: venda e compra do estabelecimento comercial *Casa Medeiros*; c) a propriedade foi transmitida por escritura pública; d) estipularam a cobrança de aluguel; e) não houve simulação, no mínimo inocente, tampouco pacto comissório, já que não se instituiu hipoteca; f) o valor da escritura não invalida o negócio jurídico; g) Valdemar se apresentou como viúvo e isso consta de todos os registros públicos; h) a união estável não foi comprovada; i) o imóvel foi adquirido apenas por ele e não em conjunto com a sua suposta companheira; j) não há falar-se em bem de família; k) se o caso, só pode ser anulada 50% da transmissão, de forma a se instituir condomínio entre ele e Ivonete; l) sem recibos, o despejo é de rigor, com a ressalva de que a locação abrange a construção (fls. 151/203).

Ivonete, por sua vez, sustenta que a nulidade da compra e venda do imóvel deve estar fundamentada também na ausência do seu consentimento, pois: a) convivia com Valdemar há mais de 12 anos em união estável e b) tal fato era de conhecimento público (fls. 142/149).

Tempestivas e bem processadas, com gratuidade para Ivonete (fls. 40), vieram aos autos apenas contrarrazões de Salomão (fls. 223/242).

A Colenda 27ª Câmara de Direito Privado desta Corte entendeu pela sua incompetência (fls. 252/256), com a

redistribuição do feito (fls. 259).

É a síntese do necessário.

Ambos os recursos não admitem provimento.

DA QUESTÃO PROCESSUAL ARGUIDA

Prima facie, não vinga a matéria processual. O princípio da adstrição ou da congruência¹ – de modo efetivo – foi observado, uma vez que atividade jurisdicional não versou sobre questão de natureza diversa daquela estabilizada em contraditório.

Frise-se que a nulidade do negócio jurídico² – ante a existência de pacto comissório – aparelhou tanto a causa de pedir desta declaratória (fls. 12) quanto a defesa da ação de despejo (fls. 38 – apenso).

DA UNIÃO ESTÁVEL X OUTORGA UXÓRIA

In casu, todo o imbróglio foi causado pelo próprio Valdemar, que se qualificou como *viúvo* e *se esqueceu* (!) de comunicar Ivonete sobre a *transferência do imóvel para o Requerido SALOMÃO ROCHA* por conta dos *inúmeros compromissos que (...) vinha tendo, para a aquisição e organização da empresa CASA MEDEIROS (sic)* (fls. 84).

E neste particular, com propriedade, assim entendeu o magistrado (fls. 138):

Sobre essa última circunstância (união estável), constata-se que o corréu VALDEMAR, embora tenha reconhecido em contestação duradoura união estável com a autora IVONETE, omitiu essa condição ao

¹ CPC, arts. 128 c.c. 460.

² CC, art. 168.

corréu SALOMÃO, de sorte que, a esse argumento, o negócio não poderia ser nulo, porquanto SALOMÃO não tinha o dever de constatar esta convivência na medida em que VALDEMAR qualificou-se como “viúvo” no ato da celebração dos dois negócios jurídicos inquinados de nulidade (fls. 19 e 20 dos autos nº 1754/09).

Ora, mesmo sem prévio e formal reconhecimento, a referida união estável não altera o deslinde da *quaestio*.

O Código Civil de 2002, incorporando a evolução legislativa pátria³, acolheu sistemática protetiva da união informal entre homem e mulher, a ampliar as garantias desses sujeitos na seara patrimonial.

Interessa, aqui, definir se tal dinâmica – à semelhança do casamento⁴ – implica a necessidade, entre companheiros, de outorga uxória.

Data venia daqueles que pensam em sentido contrário⁵, a precisa lição de Nelson Nery Junior e de Rosa Maria de Andrade Nery orienta a resposta negativa.

O CF 226 § 3º não abriu mão do casamento civil como forma ideal de institucionalização da família, nem o equiparou à união estável; tanto é assim que pressupõe que o legislador esteja empenhado em convertê-la aos contornos legais dessa instituição. Isto supõe que os companheiros estejam em condições de celebrá-lo, sem impedimentos para que o façam. Não pode, pois a lei civil, inferior, sugerir a existência de uma igualdade de situações que efetivamente não há. O acesso a essa segurança jurídica não é tão simples para quem opta pela união estável. Por isso, as pessoas deveriam ser

³ CF, art. 226, § 3º c.c. Lei nº 8.971/94 c.c. Lei nº 9.278/96.

⁴ CC, art. 1.647, I.

⁵ Maria Berenice Dias. *Manual de direito das famílias*. 9ª ed. São Paulo: RT, 2013, p. 189.

informadas das possibilidades de ter acesso a um regime de situações jurídicas mais seguras (Rosa Nery. Tratado, v. I, p. 98).⁶

A união estável **não é casamento (e isso é importante).**

E se tal convívio é desprovido das formalidades solenes exigidas para o matrimônio, não há como a contraparte ter conhecimento dessa relação familiar, por exemplo, *já que não constará do registro do imóvel a sua existência. Não obstante, nada impede que os companheiros, mediante contrato escrito, convençionem a obrigação da anuência do outro para os atos de disposição de bens imóveis. Tal contrato deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde o casal possuir bens imóveis para que se torne público, tal como sucede com o pacto antenupcial.*⁷

Logo, era dispensável a anuência de Ivonete no ato transmissivo, pois seu vínculo jurídico com Valdemar acarreta mera eficácia limitada perante terceiros⁸, sendo impossível a aplicação analógica de norma restritiva de direitos.⁹

A alienação promovida pelo suposto companheiro, neste passo e quando muito, pode gerar para ela direito indenizatório, não – porém – a pretendida anulação da escritura de venda e compra.

O efeito erga omnes decorrente do estado civil do titular do domínio devidamente averbado no Registro Público somente pode ser o de solteiro, casado, separado judicialmente ou divorciado, não o de companheiro, cuja relação estável, como bem observou o eminente

⁶ Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery. *Código Civil comentado*. 9ª ed. São Paulo: RT, 2012, p. 1.444.

⁷ Luiz Guilherme Loureiro. *Curso completo de Direito Civil*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2010, p. 1.169.

⁸ TJSP, AC 0019714-14.2011.8.26.0566, rel. Ana Lúcia Romanhole Martucci, j. 02.10.2014.

⁹ TJSP, AC 0119583-29.2007.8.26.0100, rel. Rui Cascaldi, j. 13.11.2012.

magistrado, exige sentença judicial de reconhecimento de sociedade de fato e é por isso que a Constituição Federal e a Lei 9.278/96 facilitaram a conversão da união estável em casamento. Em suma: se para valer, o casamento deve constar dos registros públicos desde o nascimento até o óbito de cada um dos cônjuges e do registro do patrimônio amealhado, não se pode dar valor legal maior à união estável existente à margem de tais registros, sob pena de subtração da estabilidade jurídica (fls. 355).¹⁰

A invalidação da alienação de imóvel comum, realizada sem o consentimento do companheiro, dependerá da publicidade conferida a união estável mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência união estável no Ofício do Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns, ou pela demonstração de má-fé do adquirente.¹¹

Em hipótese análoga, voltada à declaração de nulidade de fiança, assim decidiu o Excelso Superior Tribunal de Justiça acerca da amplitude do art. 1.647 do Código Civil:

**DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL.
DIREITO DE FAMÍLIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO.
FIANÇA. FIADORA QUE CONVIVIA EM UNIÃO
ESTÁVEL. INEXISTÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA.
DISPENSA. VALIDADE DA GARANTIA.
INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 332/STJ.**

1. Mostra-se de extrema relevância para a construção de uma jurisprudência consistente acerca da disciplina do casamento e da união estável saber, diante das naturais diferenças entre os dois institutos, quais os limites e possibilidades de tratamento jurídico diferenciado entre eles.

2. Toda e qualquer diferença entre casamento e união estável deve ser analisada a partir da dupla

¹⁰ STJ, REsp. 1.061.373/SP, rel. Min. Og Fernandes, j. 17.10.2011.

¹¹ STJ, REsp. 1.424.275/MT, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 04.12.2014.

concepção do que seja casamento – por um lado, ato jurídico solene do qual decorre uma relação jurídica com efeitos tipificados pelo ordenamento jurídico, e, por outro, uma entidade familiar, dentre várias outras protegidas pela Constituição.

3. Assim, o casamento, tido por entidade familiar, não se difere em nenhum aspecto da união estável – também uma entidade familiar –, porquanto não há famílias timbradas como de “segunda classe” pela Constituição Federal de 1988, diferentemente do que ocorria nos diplomas constitucionais e legais superados. Apenas quando se analisa o casamento como ato jurídico formal e solene é que as diferenças entre este e a união estável se fazem visíveis, e somente em razão dessas diferenças entre casamento – ato jurídico – e união estável é que o tratamento legal ou jurisprudencial diferenciado se justifica.

4. A exigência de outorga uxória a determinados negócios jurídicos transita exatamente por este aspecto em que o tratamento diferenciado entre casamento e união estável é justificável. 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.

5. Desse modo, não é nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro. Não incidência da Súmula n. 332/STJ à união estável.

6. Recurso especial provido.¹²

E tal diretriz, inclusive pela voz desta Colenda

¹² STJ, REsp 1.299.866/DF, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25.02.2014.

8ª Câmara, se reproduz na jurisprudência Bandeirante¹³:

*AÇÃO DE ANULAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL. UNIÃO ESTÁVEL. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. Pretensão de anular a alienação de bem adquirido onerosamente durante a união estável, firme no argumento de que a validade do negócio jurídico dependia da outorga-uxória. Formalidade inexigível para a realização do negócio jurídico, em se tratando de união estável. Impossibilidade de se aplicar, por analogia, normas restritivas de direitos. Eventual direito de partilha que se encontra garantido por medida judicial constritiva proferida nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de união estável. Sentença mantida. Negado provimento ao recurso.*¹⁴

*ALIENAÇÃO DE IMÓVEL – UNIÃO ESTÁVEL – Desnecessidade de outorga uxória da pretensa companheira para a alienação de imóvel adquirido durante alegado período de união estável – Ausente o prévio reconhecimento da existência da união estável – Não evidencia a má-fé dos compradores – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO.*¹⁵

ANULATÓRIA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – BEM IMÓVEL – Demanda fundada na ausência de outorga da convivente (autora) – Decreto de improcedência – Predominante entendimento jurisprudencial acerca a inexigibilidade da outorga uxória em se tratando de união estável – Compromisso de compra e venda firmado entre o falecido companheiro da autora e a apelada, no ano de 1979 (oportunidade em que se qualificou como solteiro) – Casamento realizado

¹³ TJSP, AC 0014204-90.2009.8.26.0048, rel. Silvério da Silva, j. 29.10.2014; AC 0006246-20.2009.8.26.0156, rel. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 23.09.2014; AC 0107375-76.2008.8.26.0100, rel. Miguel Petroni Neto, j. 19.08.2014.

¹⁴ TJSP, AC 4003078-43.2013.8.26.0562, rel. Fábio Podestá, j. 17.11.2014.

¹⁵ TJSP, AC 0000505-50.2009.8.26.0236, rel. Flávio Abramovici, j. 20.05.2014.

*apenas em 1986 – Prova de pagamento das parcelas do preço, confirmando a intenção da transmissão da posse do bem – União estável que, em 1979, sequer possuía reconhecimento legal (e também por este motivo, não se poderia exigir a outorga da então companheira) – Contrato válido – Compra e venda há muito consolidada – Nulidade inexistente – Sentença mantida – Recurso desprovido.*¹⁶

*ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – Anulatória fundada na ausência de outorga uxória – Alegação de que, antes do casamento, as partes mantiveram união estável – Alienação do bem adquirido na constância do alegado relacionamento exclusivamente em nome do varão – Exigência legal que não se aplica à hipótese de união estável – Precedente do STJ – Relacionamento informal, para ter efeito erga omnes, deve estar averbado à margem do registro – Boa-fé presumida do comprador – Simulação – Discussão inoportuna, ademais, porque o proprietário poderia, até mesmo, ter doado gratuitamente do bem ao seu primo – Indícios de que a autora tenha contribuído com as benfeitorias erigidas no local – Indenização a ser buscada na via adequada, a fim de evitar o locupletamento do varão – Sentença de improcedência mantida – Recurso improvido.*¹⁷

Por este prima, sem o *status* jurídico de mulher casada, Ivonete não pode invocar – perante terceiros – a nulidade de alienação operada à revelia do seu consentimento, pena de se romper o sistema de segurança das relações.¹⁸

DO ILEGAL PACTO COMISSÓRIO X SIMULAÇÃO

¹⁶ TJSP, AC 1006862-09.2013.8.26.0068, rel. Salles Rossi, j. 14.01.2015.

¹⁷ TJSP, AC 9250865-12.2008.8.26.0000, rel. Luiz Ambra, j. 18.04.2012.

¹⁸ TJSP, AC 765.968-0/9, rel. Rosa Maria de Andrade Nery, j. 14.09.2005.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Em que pese à desnecessária quantidade de palavras escritas nesta base procedimental, a questão é juridicamente simples.

De fato, estabelece¹⁹ o *Contrato de Compra e Venda de Estabelecimento Comercial* de fls. 20/22 que o imóvel objeto da escritura nº 10.443, fica em garantia da dívida constante neste instrumento da cláusula VIII, ficando pactuado que findo a dívida o imóvel será transmitido ao COMPRADOR Valdemar Siviero, ficando respeitado a proporcionalidade da garantia com a proporcionalidade aos pagamentos parciais (sic) (item VIII – fls. 21).

Isto basta para descortinar a simulação, que de inocente²⁰ nada apresenta, embora infantil e mal estruturada.

Sim, porque o resíduo de R\$ 150.000,00 deveria ser pago em doze meses (item V, “b” – fls. 21), razão primeira²¹ para a cláusula 36ª do ajuste locatício (fls. 28vº), que nunca teve nenhum aluguel pago (fls. 04 – apenso).

Sim, também, porque Salomão – o adquirente do domínio – assumiu a incomum (!) obrigação de *em hipótese alguma ceder o imóvel objeto da garantia seja a que título for a terceiros sob pena de incorrer em fraude, tornando-se nula a eventual cessão, enquanto perdurar o presente, sob pena de multa de 20% (vinte) por cento do valor total da dívida hora garantida (sic)* (item IX – fls. 21)

Sim, ainda, porque a tese da dação em pagamento – à luz do ínfimo preço certo e previamente convencionado de R\$ 10.000,00 (sic) (item 2º – fls. 19vº) – não resiste a um sopro do bom direito, a revelar – sem meias palavras – alta intensidade do dolo de lesar.

¹⁹ CC, art. 112.

²⁰ Segundo Sílvio Venosa (*Direito civil – Parte geral*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003, v. I, p. 486), o novo enfoque trazido pelo CC de 2002 rompeu a tradicional distinção entre simulação maliciosa e simulação inocente.

²¹ CPC, art. 335.

Sim, mais uma vez, porque a captação **antecipada** do imóvel, sob a promessa de restituí-lo ao vendedor após quitado o contrato principal (como uma espécie de retrovenda²²), antigo proprietário que dele nunca saiu (**registre-se**), encerra abuso ainda mais intenso do que o típico nulo pacto comissório²³, em que a transferência da garantia é **posterior**, acobertada por aparente hipoteca.

Sim, finalmente, porque a venda e compra simulada tentou dissimular essa modalidade de pacto comissório; daí o vício absoluto que afronta norma cogente²⁴ e macula – de modo integral – essas declarações²⁵, insuscetíveis de confirmação.²⁶

Veja-se, a propósito, a diretriz do intérprete soberano da legislação federal para casos simétricos:

*Consoante a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, é nulo o compromisso de compra e venda que, em realidade, traduz-se como instrumento para o credor ficar com o bem dado em garantia em relação a obrigações decorrentes de contrato de mútuo usurário se estas não forem adimplidas.*²⁷

A r. sentença, portanto, inclusive quanto ao despejo²⁸, deve ser mantida com arrimo nos seus próprios fundamentos²⁹, *ex vi* do art. 252 do Regimento Interno desta Corte.³⁰

Por fim, a multa referida no artigo 475-J do Código de Processo Civil somente incide se decorrido *in albis*, após

²² TJSP, AC 9057024-23.2006.8.26.0000, rel. Luiz Ambra, j. 13.04.2011; AC 0012921-71.2009.8.26.0132, rel. Claudio Godoy, j. 04.10.2011.

²³ CC, art. 1.428, *caput*.

²⁴ TJSP, AC 0399351-73.2009.8.26.0577, rel. Francisco Loureiro, j. 30.06.2011.

²⁵ CC, art. 167, *caput*, c.c. seu § 1º, II.

²⁶ CC, art. 169.

²⁷ STJ, AgRg no REsp. 996.784/SC, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18.12.2014.

²⁸ TJSP, AC 0013680-29.2006.8.26.0362, rel. Jesus Lofrano, j. 17.04.2012.

²⁹ STJ, REsp. 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

³⁰ “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

intimação específica (e isso é importante), o prazo de 15 dias previsto para pagamento; aliás, como orienta esta Corte³¹ e o Superior Tribunal de Justiça.³²

Ex positis, pelo meu voto, com observação,
NEGA-SE PROVIMENTO aos recursos.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados virtualmente³³, **salvo** interesse público e/ou discordância inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

³¹ TJSP, AI 0146858-20.2011.8.26.0000, rel. Miguel Brandi, j. 09.11.2011; AI 0260418-37.2011.8.26.0000, rel. Ferreira da Cruz, j. 07.03.2012.

³² STJ, REsp. 940.274/MS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 07.04.2010.

³³ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.