



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0079.07.346877-3/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 11/09/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 19/09/2014

**Cidade:** Contagem

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Estevão Lucchesi

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO CÔNJUGE - NULIDADE RECONHECIDA - IMISSÃO NA POSSE - IMPOSSIBILIDADE. É anulável a alienação de bem imóvel, no curso da sociedade conjugal, sem a autorização do cônjuge, salvo se os cônjuges forem casados no regime da separação absoluta. Anulado o negócio jurídico e, por consequência, o registro da transferência do imóvel, tendo em vista a ausência de outorga uxória, incabível a imissão da posse do comprador.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0079.07.346877-3/001**

**Relator:** Des.(a) Estevão Lucchesi

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Estevão Lucchesi

**Data do Julgamento:** 11/09/2014

**Data da Publicação:** 19/09/2014

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO CÔNJUGE - NULIDADE RECONHECIDA - IMISSÃO NA POSSE - IMPOSSIBILIDADE. É anulável a alienação de bem imóvel, no curso da sociedade conjugal, sem a autorização do cônjuge, salvo se os cônjuges forem casados no regime da separação absoluta. Anulado o negócio jurídico e, por consequência, o registro da transferência do imóvel, tendo em vista a ausência de outorga uxória, incabível a imissão da posse do comprador.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0079.07.346877-3/001 - COMARCA DE CONTAGEM - APELANTE(S): WALDEMAR MIRANDA, CLAUDIO MURILO MIRANDA E OUTRO(A)(S) EM CAUSA PRÓPRIA - APELADO(A)(S): GISELLE MARIA DINIZ VIEIRA, DENIS GERALDO VIEIRA

### ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

**DES. ESTEVÃO LUCCHESI, RELATOR.**

## **DES. ESTEVÃO LUCCHESI (RELATOR)**

### **VOTO**

Cuida-se de recurso de apelação interposto por CLÁUDIO MURILO MIRANDA, qualificado nos autos, contra sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Contagem, a qual julgou procedente o pedido inicial da Ação de Anulação de Ato Jurídico c/c Medida Cautelar (1.0079.07.346877-3-001) para declarar nulo o contrato de compromisso de compra e venda, ao fundamento de que o negócio jurídico foi celebrado sem a imprescindível outorga uxória, julgando, ainda, improcedente a Ação de Imissão na Posse (1.0079.07.362432-6-001).

Irresignado, o autor da Ação de Imissão na posse, Cláudio Murilo Miranda, interpôs recurso de apelação em ambas as ações, sustentando, em síntese, a existência da dívida, que ensejou a transferência do imóvel. Alegou, ainda, a ausência de outorga uxória foi motivada pela conduta ilegal do apelado, Denis Geraldo Viera, o qual omitiu a informação sobre o seu estado civil. Aduz que por ser terceiro de boa-fé, razão pela qual o título de proprietário não pode ser desconstituído. Espera o provimento do recurso.

Lado outro, os apelados apresentaram contrarrazões, rechaçando as teses do recorrente e pleiteando a manutenção da sentença guerreada em sua integralidade.

O recurso preenche seus requisitos de admissibilidade, portanto, dele conheço.

### **MÉRITO**

Como cediço, a alienação de imóvel por pessoa casada depende para sua validade, da outorga uxória do cônjuge, salvo se unidos pelo regime da separação absoluta. Nesse sentido, dispõe o art. 1.647 do CC/02 que:

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;

Outrossim, conforme disposto no art. 1.649 do CC/02:

A falta de autorização, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará anulável o ato praticado, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal.

Na espécie, verifica-se ter sido o imóvel de fls. 13/16 dos autos 1.0079.07.346877-3/001 adquirido na constância da sociedade conjugal, que por sua vez era regida pelo regime da comunhão universal de bens, conforme certidão de fls. 10 dos autos 1.0079.07.346877-3/001.

Assim, para validade da alienação de fls. 26 (1.0079.07.346877-3/001) era imprescindível a outorga uxória da apelada, Giselle Maria Diniz Vieira, o que não ocorreu no caso vertente.

Neste ponto, cumpre ressaltar que não há provas nos autos capazes de demonstrar que a apelada tinha conhecimento da referida alienação ou mesmo ter aquela agido em conluio com o marido, de modo a convalidar o negócio jurídico.

Nessa conformidade, tenho como indubitável a nulidade da alienação do imóvel e, conseqüente, do registro nº R-16-36.943 (Prenotação nº 275.213) lançado na Matrícula nº 36.943. Nesse sentido, colhe-se:

**CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CARACTERIZADA. OUTORGA CONJUGAL. REQUISITO DE VALIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. REQUISITO ESPECIAL DE REGULARIDADE DA LEGITIMIDADE PROCESSUAL. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS SE PERFAZ COM O REGISTRO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. I - Não se viabiliza o especial pela indicada ausência de prestação jurisdicional, porquanto verifica-se que a matéria em exame foi devidamente enfrentada, emitindo-se pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão dos recorrentes. A jurisprudência desta casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. II - Nos termos do inciso I do artigo 1.647 do código civil a outorga conjugal é necessária como requisito de validade dos negócios jurídicos que importem alienação de bens imóveis ou imposição de ônus reais sobre bens imóveis. De acordo com o inciso II, do mesmo artigo, ela também é exigida para que o cônjuge pleiteie como autor ou réu, acerca de bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis. III - No caso vertente não é possível reconhecer a nulidade, absoluta ou relativa, do contrato verbal de permuta por ausência de outorga conjugal com fundamento no artigo 1.647, I, do código civil, porque a alienação de bens imóveis só se perfaz com o competente registro no cartório de imóveis e, se não houve registro, não se verificou também a alienação do bem. Assim, não há que se afirmar a nulidade de uma alienação de imóvel por ausência de consentimento do cônjuge, se não houve alienação. IV - A alegação de ofensa ao artigo 1.647, II, do código civil não foi demonstrada nas razões do recurso especial. Incidência da súmula**

284 do supremo tribunal federal. V - Tendo o tribunal de origem determinado o retorno das partes ao status quo ante, perde o sentido a alegação de que uma parte não pode exigir da outra o cumprimento de sua obrigação antes de implementar a sua própria. Súmula 284 do supremo tribunal federal. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1089516/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/06/2009, DJe 25/06/2009)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA - OUTORGA UXÓRIA - AUSÊNCIA - LIMINAR - REQUISITOS LEGAIS** Para concessão de liminar é indispensável a presença do perigo de dano para a parte e da aparência de bom direito. A alienação de bem imóvel sem autorização do cônjuge acarreta a anulabilidade do negócio jurídico, que poderá ser requerida pelo cônjuge preterido. (Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.13.352477-7/001, Relator(a): Des.(a) Evangelina Castilho Duarte, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/03/2014, publicação da súmula em 04/04/2014)

**APELAÇÃO. AÇÃO DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OUTORGA UXÓRIA. NECESSIDADE. AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1648, CC.**

Ainda que o Juiz não esteja obrigado a produzir a prova requerida pelas partes, se os documentos acostados nos autos não forem suficientes para o deslinde da causa, é necessária a produção da prova testemunhal.

A outorga uxória para ser suprida pelo juiz, conforme determina o artigo 1648, CC, deve haver motivo injustificado do outro cônjuge para a autorização do negócio. A exceção para a necessidade de outorga uxória está prevista no artigo 1647, que é o caso de casamento sob regime de separação total de bens. Deve ser anulado o contrato de compra e venda quando realizado sem a outorga uxória do cônjuge. (Apelação Cível 1.0240.10.002128-8/001, Relator(a): Des.(a) Antônio Bispo, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/02/2014, publicação da súmula em 14/02/2014)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE OUTORGA DO MARIDO.** - Não é possível deferir a adjudicação compulsória de imóvel cujo contrato de compra e venda não contou com a outorga uxória do cônjuge, por lhe faltar requisito essencial. (Agravo de Instrumento-Cv 1.0720.11.004509-6/001, Relator(a): Des.(a) Leite Praça, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/08/2013, publicação da súmula em 03/09/2013)

Outrossim, anulado o negócio jurídico e, por conseqüência, o registro da transferência do imóvel, tendo em vista a ausência de outorga uxória, incabível a imissão da posse do comprador, pois restou desconstituído o título de propriedade.

De fato, se o cônjuge varão omitiu o seu estado civil no momento da alienação do imóvel, o comprador prejudicado poderá pleitear perdas e danos em ação própria, não havendo que se falar em manutenção do mesmo na propriedade de metade do imóvel.

Por todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo na íntegra a sentença proferida pelo Culto Magistrado, Dr. Agnaldo Rodrigues Pereira.

Custas recursais pelo apelante, ressalvado o disposto no art. 12 da Lei 1060/50.

**DES. MARCO AURELIO FERENZINI (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. VALDEZ LEITE MACHADO** - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA:** "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"