



## Comprador de imóvel de parte em união estável deve ser protegido

Nos regimes de união estável, assim como nas hipóteses de casamento, há a necessidade de consentimento do convivente para alienação de imóvel adquirido durante a constância da relação. Todavia, as peculiaridades que envolvem as uniões estáveis — como a dispensa de contrato registrado em cartório como requisito para a validade da união — tornam necessária a proteção do terceiro de boa-fé que adquire imóvel de um dos conviventes, especialmente nos casos em que o vendedor se apresenta como solteiro perante a sociedade e não há notícia da averbação de contrato de convivência.

O entendimento foi aplicado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao confirmar acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que manteve alienações de imóveis feitas por ex-companheiro como forma de proteção ao terceiro comprador, já que o vendedor se apresentava como único proprietário do bem, não havia registro cartorário sobre a união estável e os imóveis foram vendidos antes do reconhecimento judicial da convivência.

“Não havendo registro imobiliário em que inscritos os imóveis objetos de alienação em relação à copropriedade ou à existência de união estável, tampouco qualquer prova de má-fé dos adquirentes dos bens, impõe-se o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a fim de proteger o terceiro de boa-fé, assegurando-se à recorrente o direito de buscar as perdas e danos na ação de dissolução de união estável c.c partilha, a qual já foi, inclusive, ajuizada”, apontou o relator do recurso especial, ministro Marco Aurélio Bellizze.

Na ação de nulidade de escritura pública que originou o recurso, a autora afirmou que seu ex-companheiro alienou imóveis adquiridos na constância da união estável sem o seu consentimento, porém, para ela, os bens deveriam ter sido submetidos à partilha após a dissolução da união.

Em primeira e segunda instâncias, o pedido de nulidade foi julgado improcedente. Para o TJ-PR, não havia o reconhecimento da união estável no momento da aquisição dos imóveis e de sua alienação, o que, para o tribunal, confirmou a validade do negócio jurídico e a boa-fé do terceiro comprador.

Por meio de recurso especial, a autora alegou que a união estável e a aquisição dos imóveis durante o período de convivência ficaram comprovadas nos autos e, por consequência, não havia dúvidas de que os bens pertenciam a ambos os conviventes. Por isso, para a recorrente, o companheiro não poderia outorgar a escritura de compra e venda sem o consentimento dela.

O ministro Marco Aurélio Bellizze lembrou inicialmente que, de acordo com o artigo 1.647 do Código Civil, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, alienar bens imóveis, exceto nos casos de regime de separação absoluta.

Apesar da existência de divergência jurisprudencial sobre o tema, o ministro apontou que, embora o texto legal cite apenas cônjuges, a proteção patrimonial se aplica também às famílias oriundas de uniões estáveis, já que ambas as entidades são reconhecidas pelo ordenamento jurídico.

Entretanto, o ministro também ressaltou que, diferentemente do que ocorre no casamento, em que há ato



---

formal cartorário, na união estável há preponderância de um nível de informalidade no vínculo entre os conviventes, pois se trata de situação que não exige documento. Nessas situações, esclareceu o relator, o comprador de boa-fé não poderia ser prejudicado, já que o imóvel foi adquirido daquele que aparentava ser o único proprietário do imóvel.

“Assim, nos casos em que o bem imóvel esteja registrado apenas no nome de um dos conviventes, o qual se apresenta como solteiro perante a sociedade, pois o estado civil não se altera na união estável, e em que não há contrato de convivência registrado em cartório, o comprador do imóvel, terceiro de boa-fé, não tem como ter ciência da existência da união estável”, concluiu o ministro ao manter o acórdão paranaense. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**REsp 1.592.072**

**Date Created**

10/02/2018