



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
R.P/ACÓRDÃO : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S)
LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S)
PEDRO BORGES DA SILVA TELES
RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO : S M DE M L
ADVOGADOS : RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S)
ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S)
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S)
HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES. : E L
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO PELO VARÃO, COMO PROMITENTE VENDEDOR, QUANDO OS CÔNJUGES ESTAVAM SEPARADOS JUDICIALMENTE. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. INCIDÊNCIA DAS REGRAS QUE REGEM O CONDOMÍNIO COMUM. ALIENAÇÃO DA COISA COMUM, COM TRANSMISSÃO DE POSSE. NECESSIDADE DE CONSENSO DOS CONDÔMINOS (CC/1916, ARTS. 623, III, 628 E 633; CC/2002, ART. 1.314). REGISTRO IMOBILIÁRIO DO NEGÓCIO. NULIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O compromisso de compra e venda de imóvel foi firmado pelo varão, como promitente vendedor, quando os cônjuges já estavam separados judicialmente, pendente, porém, a partilha de bens do casal.
2. Nessa situação, os bens passam a ser regulados segundo as regras do condomínio. Não pode o condômino alienar uma parte específica do bem, ainda que divisível, sem a concordância dos demais coproprietários (CC/1916, art. 641; CC/2002, art. 1.321). Na hipótese de alienação da coisa comum sem o consentimento dos demais condôminos, a venda é ineficaz em relação a eles, somente subsistindo se, em eventual ação divisória entre os condôminos, o quinhão acabar por ser deferido ao alienante.
3. Na hipótese de alienação da coisa comum sem o consentimento dos demais condôminos, não é possível ao alienante dar a posse, uso ou gozo da propriedade comum a estranho adquirente (terceiro) sem o consentimento dos demais condôminos (CC/1916, arts. 623, 628 e 633; CC/2002, art. 1.314).
4. Eventualmente, no caso de posterior realização de partilha amigável entre os condôminos, ou de partilha judicial, relativa a litígio entre os condôminos, aquele anterior negócio (compromisso) poderia vir a ser confirmado em maior alcance.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. No presente caso, tem-se inviável pretensão de um terceiro, o promitente adquirente, de obrigar que a partilha entre condôminos se realize de determinada forma, diversa daquela almejada por um dos cônjuges, justamente aquele relativamente a quem não tem o adquirente relação jurídica contratual firmada.
6. Não há como subsistir o compromisso de compra e venda, firmado sem outorga uxória, senão em seus efeitos meramente obrigacionais, ou seja, com validade exclusivamente entre as partes dele signatárias, não afetando os direitos do consorte (condômino).
7. Impõe-se a declaração de nulidade de registro imobiliário que padece de irregularidade por ausência de outorga uxória ou de consenso entre os condôminos, quanto à alienação prometida a terceiro, com o devido cancelamento.
8. Recurso especial provido em parte.

ACÓRDÃO

Em retificação de julgamento ocorrido em 7/5/2015, a Quarta Turma, por maioria, decide dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto médio do Ministro Raul Araújo, que lavrará o acórdão. Vencidos o relator e, em parte, os Ministros Marco Buzzi e o Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 16 de junho de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S)
LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S)
PEDRO BORGES DA SILVA TELES
RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO : S M DE M L
ADVOGADOS : RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S)
ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S)
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S)
HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES. : E L
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Trata-se, na origem, de "ação de anulação de ato jurídico cumulada com indenização por perdas e danos" proposta por S. M. de M. L., ora recorrida, contra E. L. e contra AGRÍCOLA LITORÂNEA LTDA. (sucédida por incorporação pela LITORAL SUL MARICULTURA LTDA.), ora recorrente, pretendendo anular compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre os dois requeridos sem a outorga uxória e receber indenização.

Em primeiro grau, o magistrado entendeu improcedente o pedido de anulação do ato jurídico, possuindo a sentença dispositivo com o seguinte teor:

"Isto posto, julgo PROCEDENTE EM PARTE o pedido da autora quanto à existência do dano material caracterizado, nos termos da fundamentação acima, devendo ser apurado em liquidação de sentença em face da comprovação de existência de benfeitorias realizadas pela segunda ré e, julgo IMPROCEDENTE A AÇÃO DE RECONVENÇÃO ajuizada pela segunda ré pelos fundamentos descritos acima. Deixo de condenar a Autora nas custas processuais e honorários advocatícios, em decorrência da concessão dos benefícios da Justiça Gratuita que lhe foram deferidos" (e-STJ fls. 570/571).

O TJBA negou provimento às apelações dos réus e acolheu o apelo da autora, estando o acórdão assim ementado:

"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. ANULAÇÃO DO CONTRATO. DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. EXIGÊNCIA DA VENIA CONJUGAL DA ESPOSA.

– A promessa de compra e venda de imóvel irretratável e irrevogável averbada no Ofício Imobiliário competente, gera direito real de aquisição para o compromissário-comprador. Sendo assim, casado o promitente-vendedor, exige-se a anuência da sua esposa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Isso porque esse negócio jurídico configura início de alienação imobiliária, já que a promissária-compradora dispõe, após aquela averbação, de ação de adjudicação compulsória, apta à efetivação da transferência definitiva do bem.

Não havendo a vênua conjugal, impõe-se a anulação do compromisso.

POSSE INJUSTA E DE MÁ-FÉ DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. CIÊNCIA DO ESTADO CIVIL DO VENDEDO. DIREITO DE USAR E GOZAR DO BEM PROMETIDO NÃO CONFIGURADO. DANOS MATERIAIS À ESPOSA DO PROMITENTE VENDEDO. INDENIZAÇÃO PELA EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL DEVIDA.

– Ilícito esse contrato, a posse da empresa promissária compradora sobre o imóvel prometido à venda deve ser reputada também ilegítima, já que a exercia destituída de justo título e de boa-fé, inclusive porque conhecia o estado civil do promitente-vendedor. Por conseguinte, deve responder pelos danos decorrentes da exploração do imóvel. Em razão da ilicitude da posse, resta configurado um dos pressupostos da responsabilidade civil: o ato ilícito.

A conjugação dos elementos caracterizadores dessa responsabilidade, quais seja, posse ilícita (ato ilícito), dano e nexo causal, não enseja outra coisa senão a obrigatoriedade de ressarcimento dos danos causados, à Autora, que, em razão do contrato de promessa anulado, foi privada de usufruir do imóvel.

INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS INCOMPATÍVEL COM O EXERCÍCIO INJUSTO DA POSSE. AUSÊNCIA DE PEDIDO. SENTENÇA EXTRA PETITA.

– Não é devida indenização por benfeitorias se o possuidor de má-fé ou a injusto título não comprova a realização das mesmas, que nesse caso só poderia ocorrer em relação às benfeitorias necessárias, por força do art. 517 do Código Civil de 1916, que é o aplicável ao caso. Também não se pode impor tal ressarcimento se aquele que supostamente as implementou não requereu no processo. A sentença que impõe tal condenação é, nesse ponto, *extra petita*, já que fere o princípio dispositivo e o da congruência objetiva.

RECURSO DA AUTORA PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSOS DOS ACIONADOS IMPROVIDOS" (e-STJ fls. 769/770).

Os aclaratórios opostos pelos réus foram rejeitados (e-STJ fls. 822/826).

A ré LITORAL SUL MARICULTURA LTDA., então, interpôs o presente recurso especial, com base no art. 105, III, "a" e "c", da CF, alegando, preliminarmente, violação do art. 535, I e II, do CPC. Explica que sua apelação "visou ao julgamento pela procedência da reconvenção" (e-STJ fl. 838) e que, "se o provimento do recurso de apelação da autora tornou prejudicado o acolhimento dos recursos de apelação dos réus, estes deveriam ser declarados prejudicados, como consequência lógica" (e-STJ fl. 838). Conclui afirmando que o acórdão recorrido "não examinou o fundamento do pedido de procedência da reconvenção, formulado na apelação da recorrente. Assim, jamais poderia negar provimento a essa apelação" (e-STJ fl. 838).

Igualmente com base na suposta contrariedade ao art. 535 do CPC, sustenta que o Tribunal de origem nada "disse sobre (a) a prévia extinção da sociedade conjugal; (b) a inexistência de partilha, que fez incidir sobre o patrimônio do casal o regime de condomínio comum; (c) o fato de a parcela do imóvel prometida à venda caber no quinhão que viesse a ser atribuído a E. L.; (d) a aplicação do art. 2º, inciso III, da Lei n.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6.515, de 26 de dezembro de 1977, e dos arts. 623, inciso III, e 1.139 do Código Civil de 1.916" (e-STJ fl. 840).

No mérito, afirma não haver necessidade de outorga uxória na promessa de compra e venda. Nesse ponto, busca demonstrar divergência jurisprudencial, citando os seguintes precedentes desta Corte Superior: REsp n. 36.413/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJ de 27.9.1993; REsp n. 677.117/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ de 24.10.2005; REsp n. 37.466/RS, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, DJ de 3.2.1997; REsp n. 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, DJ de 16.4.2001. Requer que sejam julgados improcedentes o pedido de anulação de promessa de compra e venda e, consequentemente, o pedido de indenização por perdas e danos. Sendo eficaz e válida a promessa de compra e venda, inexistente ilicitude nem obrigação de indenizar.

Entende que o acórdão recorrido violou, ainda, o art. 1.111 do CPC, argumentando que:

"Ainda que fosse mesmo necessária a outorga uxória – o que se admite somente para argumentar –, não haveria causa para anulação da promessa de compra e venda de imóvel celebrada entre a recorrente e E. L. Quando foi firmado aquele compromisso, E. L. havia obtido sentença de suprimimento da outorga conjugal (sentença, folhas 187 a 189).

O Egrégio Tribunal *a quo* reconhece a existência daquela sentença, mas entende que o acórdão de folhas 24 a 26, ao julgar prejudicado o pedido de suprimimento da outorga, em razão da perda do seu objeto, teria o efeito de anular os efeitos já produzidos pela sentença.

[...]

A modificação da sentença que supre a outorga do cônjuge não pode prejudicar os efeitos já produzidos por ela. No caso concreto, não pode prejudicar a validade da promessa de compra e venda celebrada entre a recorrente e E. L., sob a proteção da sentença de folhas 187 a 189.

Exatamente por isso, ao decretar a perda de objeto do pedido de suprimimento da outorga uxória – porque sua finalidade, a celebração da promessa de compra e venda com a recorrente, já havia sido atingida – o v. Acórdão de folhas 24 a 26 **ressalvou expressamente a aplicação do art. 1.111 do Código de Processo Civil, para assegurar os efeitos já produzidos pela sentença**" (e-STJ fls. 848/849).

Pede a recorrente o provimento do recurso especial "para que, sucessivamente, seja declarada a nulidade do v. Acórdão impugnado, ou, analisada a questão de mérito, seja reformado o julgamento de segunda instância, e assim julgada improcedente a ação movida pela recorrida, com inversão da sucumbência, e determinado o retorno dos autos para exame da apelação da recorrente, quanto ao pedido de procedência da reconvenção" (e-STJ fl. 852).

A recorrida, S. M. de M. L., apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 879/894), e o recurso especial foi admitido na origem (e-STJ fls. 910/915).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S)
LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S)
PEDRO BORGES DA SILVA TELES
RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO : S M DE M L
ADVOGADOS : RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S)
ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S)
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S)
HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES. : E L
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO E DE INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA FIRMADO PELO VARÃO. SEPARAÇÃO JUDICIAL. PARTILHA DE BENS PENDENTE. CONDOMÍNIO COMUM. DESNECESSIDADE DE OUTORGA DA EX-ESPOSA. OMISSÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cabe ao Tribunal de origem apreciar, de forma expressa e fundamentadamente, a tese tempestivamente desenvolvida pela recorrente (em contestação, apelação e contrarrazões à apelação), no sentido de que, no caso concreto, a sociedade conjugal não mais existia quando celebrado o contrato de promessa de compra e venda, estando pendente, apenas, a divisão dos bens, assim como os efeitos de tal situação fático-jurídica, acaso confirmada, sobre a necessidade da obrigatoriedade de outorga da ex-esposa.

2. Recurso especial provido em parte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S)
LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S)
PEDRO BORGES DA SILVA TELES
RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO : S M DE M L
ADVOGADOS : RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S)
ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S)
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S)
HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES. : E L
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): Na origem, S. M. de M. L., ora recorrida, propôs "ação de anulação de ato jurídico cumulada com indenização por perdas e danos" contra E. L., seu ex-marido, e contra AGRÍCOLA LITORÂNEA LTDA., ora recorrente, narrando e alegando o seguinte:

"A Suplicante foi casada com o primeiro Acionado, pelo regime da Comunhão Universal de bens, separando-se judicialmente sem que, entretanto, tenha sido solucionada a questão da partilha de bens, ainda pendente.

No curso da ação de separação judicial, ciente de que não poderia alienar qualquer bem do patrimônio comum sem o consentimento expresso da Peticionária, o primeiro Demandado ingressou com ação de suprimimento de outorga uxória para alienar **1.700 (hum mil e setecentos) hectares do imóvel rural denominado Fazenda Santarém, alegando que, com o produto da venda, quitaria dívidas existentes perante o Banco do Brasil S/A (doc. 02).**

Após complexa tramitação processual, em sede de **Segunda Instância, o Tribunal de Justiça da Bahia**, através das Câmaras Cíveis Reunidas, julgando embargos infringentes interpostos pela Autora, **indeferiu o pedido de outorga uxória**, por absoluta perda do seu objeto, conforme positiva o acórdão em anexo (doc. 02), restando, assim, o então cônjuge varão impedido de alienar a referida propriedade.

Absolutamente alijada da posse e administração dos bens componentes do acervo patrimonial a ser partilhado, que permaneceram, como até então permanecem, em poder do primeiro Requerido, foi a Acionante surpreendida com a notícia de que, não obstante o veto judicial expresso e o impedimento legal intransponível, o seu ex-esposo teria vendido à segunda Demandada, através de instrumento particular, e à sorrelha, 700 (setecentos) hectares da citada Fazenda Santarém.

Incrédula diante da desafiadora audácia do primeiro Réu dirigiu-se a **Autora ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ituberá**, tomando então ciência da celebração do indigitado negócio jurídico, positivado pela anexa certidão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e pela cópia da avença ora acostada (**docs. 03 e 04**).

Dúvidas inexistem em derredor da **nulidade absoluta** do Ato jurídico praticado, impondo-se a sua declaração, a fim de que possam ser preservados os lídimos e incontroversos direitos da Requerente, restaurando-se o **status quo ante**, em observância ao que dispõe o ordenamento jurídico pátrio" (e-STJ fl. 5).

Sustentou a autora, ainda, que, sendo "impossível a reposição absoluta ao estado anterior, vez que a área vem sendo explorada pela Segunda Acionada há um bom par de anos, notadamente no que concerne à extração de madeira de lei da mata existente na fazenda, à venda de areia e outras atividade que depreciaram o imóvel, e máxime porque o possuidor sem justo título responde por todos os frutos percebidos (**art. 513, CC**), não tendo direito à retenção por benfeitorias que acaso haja feito, impõe-se, por conduto do quanto inserto no mesmo versículo retro citado, a indenização reparatória, a ser fixada pelo prudente arbítrio de Vossa Excelência, vez que impossível determinar, de logo, e definitivamente, as consequências e danos advindos do ato ilícito e antijurídico praticado (**art. 286, inciso II, CPC pelos Réus**" (e-STJ fl. 7).

Em primeiro grau, o magistrado entendeu improcedente o pedido de anulação do ato jurídico, "porquanto não se pode cogitar a exigência de outorga uxória, pelo motivo de compromisso de compra e venda ser obrigação de natureza pessoal" (e-STJ fl. 569). Tal requisito é necessário "por ocasião da celebração da escritura definitiva" (e-STJ fl. 569). Repeliu o alegado usucapião e a reconvenção, possuindo a sentença dispositivo com o seguinte teor:

"Isto posto, julgo PROCEDENTE EM PARTE o pedido da autora quanto à existência do dano material caracterizado, nos termos da fundamentação acima, devendo ser apurado em liquidação de sentença em face da comprovação de existência de benfeitorias realizadas pela segunda ré e, julgo IMPROCEDENTE A AÇÃO DE RECONVENÇÃO ajuizada pela segunda ré pelos fundamentos descritos acima. Deixo de condenar a Autora nas custas processuais e honorários advocatícios, em decorrência da concessão dos benefícios da Justiça Gratuita que lhe foram deferidos" (e-STJ fls. 570/571).

O TJBA negou provimento às apelações dos réus e acolheu o apelo da autora "para reformar parcialmente a sentença de primeiro grau no sentido de 1) anular o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre os Réus, 2) afastar da sentença o reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias em favor da empresa Acionada, 3) condenar os Acionados ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais em quantia equivalente a 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação" (e-STJ fl. 777). Eis a ementa do acórdão:

"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. ANULAÇÃO DO CONTRATO. DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. EXIGÊNCIA DA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VENIA CONJUGAL DA ESPOSA.

– A promessa de compra e venda de imóvel irretratável e irrevogável averbada no Ofício Imobiliário competente, gera direito real de aquisição para o promissário-comprador. Sendo assim, casado o promitente-vendedor, exige-se a anuência da sua esposa.

Isso porque esse negócio jurídico configura início de alienação imobiliária, já que a promissária-compradora dispõe, após aquela averbação, de ação de adjudicação compulsória, apta à efetivação da transferência definitiva do bem.

Não havendo a vênia conjugal, impõe-se a anulação do compromisso.

POSSE INJUSTA E DE MÁ-FÉ DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. CIÊNCIA DO ESTADO CIVIL DO VENDEDOR. DIREITO DE USAR E GOZAR DO BEM PROMETIDO NÃO CONFIGURADO. DANOS MATERIAIS À ESPOSA DO PROMITENTE VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELA EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL DEVIDA.

– Ilícito esse contrato, a posse da empresa promissária compradora sobre o imóvel prometido à venda deve ser reputada também ilegítima, já que a exercia destituída de justo título e de boa-fé, inclusive porque conhecia o estado civil do promitente-vendedor. Por conseguinte, deve responder pelos danos decorrentes da exploração do imóvel. Em razão da ilicitude da posse, resta configurado um dos pressupostos da responsabilidade civil: o ato ilícito.

A conjugação dos elementos caracterizadores dessa responsabilidade, quais seja, posse ilícita (ato ilícito), dano e nexos causal, não enseja outra coisa senão a obrigatoriedade de ressarcimento dos danos causados, à Autora, que, em razão do contrato de promessa anulado, foi privada de usufruir do imóvel.

INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS INCOMPATÍVEL COM O EXERCÍCIO INJUSTO DA POSSE. AUSÊNCIA DE PEDIDO. SENTENÇA *EXTRA PETITA*.

– Não é devida indenização por benfeitorias se o possuidor de má-fé ou a injusto título não comprova a realização das mesmas, que nesse caso só poderia ocorrer em relação às benfeitorias necessárias, por força do art. 517 do Código Civil de 1916, que é o aplicável ao caso. Também não se pode impor tal ressarcimento se aquele que supostamente as implementou não requereu no processo. A sentença que impõe tal condenação é, nesse ponto, *extra petita*, já que fere o princípio dispositivo e o da congruência objetiva.

RECURSO DA AUTORA PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSOS DOS ACIONADOS IMPROVIDOS" (e-STJ fls. 769/770).

Os aclaratórios opostos pelos réus foram rejeitados (e-STJ fls. 822/826).

O recurso especial merece acolhimento, em parte, no tocante à preliminar de violação do art. 535 do CPC.

Com efeito, na apelação da ora recorrente, foi expressamente alegado que, quando celebrado o compromisso de compra e venda, a sociedade conjugal não mais existia e que, conseqüentemente, caberia decidir a causa à luz do condomínio comum, instituto que admitiria a alienação e o gravame da parte indivisa. Confirmam-se as seguintes passagens do referido apelo da ora recorrente:

"A contestação da apelante desdobrou o raciocínio sobre a validade e a eficácia da promessa de compra e venda do imóvel rural, realçando que a sua celebração se fez no curso da ação de separação judicial. Quando não havia mais o lar, a razão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da lei para que o marido não possa, sem o consentimento da mulher, alienar bens imóveis, nos termos do art. 235, I, do Código Civil de 1916, que vigorara à época. Já se extinguiu a sociedade conjugal pela separação (art. 2º, III, da lei n. 6.515, de 26 de dezembro de 1977).

Restava ao casal a questão da partilha de bens, que haveria, necessariamente, de considerar o ativo e o passivo do patrimônio, sob o regime de condomínio comum do Código Civil de 1916.

Sob esse regime, o condômino pode alienar a respectiva parte indivisa ou gravá-la (art. 623, III, c.c. art. 1139 do Código Civil de 1916).

A Fazenda Santarém, com área total de 4.555,00 hectares (certidão imobiliária, folhas 12 e verso), é um bem divisível e a área que o litisconsorte E. L. alienou à Agrícola Litorânea Ltda., sucedida pela apelante, caberia perfeitamente no quinhão que viesse ser atribuído a ele, na partilha dos bens comuns, sem qualquer prejuízo para a apelada S. M. de M. L. Consequentemente, sob o regime do condomínio comum, o imóvel podia ser alienado independentemente de outorga uxória" (e-STJ fls. 648/649).

Tese idêntica foi deduzida pela empresa ré também nas contrarrazões apresentadas à apelação da ora recorrida (cf. e-STJ fls. 752/753).

Extraio do acórdão da apelação, por sua vez, que a necessidade de outorga uxória não foi apreciada sob o enfoque apresentado pela ora recorrente em sua apelação, de que, à época da promessa de compra e venda, inexistiria a referida sociedade conjugal e de que estaria caracterizado, consequentemente, um condomínio comum. O Tribunal de origem discutiu, apenas, a natureza do compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável, averbado na matrícula do imóvel, para efeito de exigir a autorização da esposa. Para afastar qualquer dúvida quanto à motivação adotada no acórdão recorrido, reproduzo o que disse a Corte local nessa parte, *in verbis*:

"Razão assiste à Autora.

A cláusula 3.1 do contrato celebrado pelos Requeridos descortina que atribuíram ao mesmo caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, como está consignado à fl. 17. Ademais, consta dos autos que esse compromisso de compra e venda foi averbado na matrícula do imóvel, conforme certidões de fls. 10/13.

É sabido que a melhor doutrina sempre considerou o contrato de compromisso ou promessa de compra e venda irretratável e irrevogável, registrado no ofício imobiliário, e não se confunda este compromisso com o contrato preliminar, como um contrato de natureza real.

Com efeito, Orlando Gomes, ao tratar da sua natureza jurídica, de há muito, defendia que:

'Tal particularidade é a atribuição de direito real ao compromissário ou promitente-comprador. (...) Esse direito real sui generis, se reduziria a simples limitação do poder de disposição do proprietário que o constitui. Uma vez registrado, impedido fica de alienar o bem, e, se o fizer, o compromissário ou promitente-comprador, sendo titular de um direito com seqüela, pode reivindicar a propriedade do imóvel, tanto que execute o contrato de compromisso, exigindo o cumprimento específico da obrigação contraída pelo promitente-vendedor. Não se trataria, pois, de um direito de natureza pessoal, com se afigura a alguns escritores.'



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E esclarece em seguida:

'Adquire, porém, eficácia real a partir do momento em que é inscrito no registro imobiliário e trancado, por efeito dessa inscrição, a possibilidade de qualquer disposição sobre o imóvel que implique ou prejudique a pretensão. Esse efeito real de que o dota a lei significa que se torne oponível erga omnes por se haver unido a ele um direito de aquisição e que a sua disposição (jus abutendi) está limitada em proveito do credor.'
(in Direitos Reais, 18ª ed., Forense, p. 328/329)

Nesse mesmo diapasão, também asseverava Caio Mário da Silva Pereira:

'A posição do direito positivo brasileiro é de inquestionável outorga de direito real ao compromisso de compra e venda irretratável de imóveis loteados e não loteados. O direito real de aquisição, constituído por meio da inscrição do compromisso no registro Imobiliários está expressamente proclamado pelos arts. 22, do Dec-Lei nº 58/37, e 25, da lei nº 6.766/79. Essa inscrição não transfere, desde logo, o domínio para o promissário-comprador, mas lhe confere um direito real limitado, que a doutrina dominante qualifica de direito real de aquisição, cuja força consiste precisamente em assegurar o ato futuro que propiciará, no devido tempo, a transmissão dominial, não apenas em relação aos contratantes, mas em face de qualquer terceiro (eficácia erga omnes).'

Tão corretos tais ensinamentos, que o novo Código Civil os albergou, incluindo o direito do promitente-comprador no rol dos direitos reais, como se vê dos seus arts. 1.225, VII, 1.417 e 1.418.

Não era diferente o que já estava estampado no art. 22 do Dec-lei 58/37:

'Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória....'

Ora, o contrato discutido nos autos reúne todos os elementos acima descritos: é irretratável e irrevogável e foi inscrito no registro imobiliário competente. Portanto, tem natureza real.

Nessa condição, indiscutível que, por força do art. 235, I do Código Civil vigente à época de sua celebração, exigia, para sua validade e eficácia, a outorga uxória da Autora, esposa do 1º Requerido.

Eis o teor desse dispositivo: *'O marido não pode, sem 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.'*

Não há dúvida de que esse negócio jurídico configura início de alienação imobiliária por parte do esposo da Autora, já que a empresa Ré (promissária-compradora) dispõe, com o seu registro no cartório imobiliário, de ação de adjudicação compulsória, apta à efetivação da transferência definitiva do bem.

Portanto, reitere-se, era indispensável a vênua conjugal.

A propósito, vale-se, novamente, da abalizada lição de Orlando Gomes:

'Firmando o compromisso irrevogável de vender certo bem, o proprietário assume, desde logo, a obrigação de aliená-lo. A bem dizer, é nesse momento que exerce o poder de disposição; embora somente venha a adquirir forma idônea com a prática do ato solene a que se obrigou. Se é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incapaz ao concluir o contrato de compromisso, invalidade do contrato definitivo é indiscutível. Estabelecido que a formalização na escritura pública é simplesmente um ato de execução do compromisso, a capacidade há de ser aferida, evidentemente, no momento em que as partes o celebram. Assim que se compromete a render mediante promessa irretratável de venda deve ter sobre a coisa pleno poder de disposição e ser plenamente capaz. Se é pessoa casada, precisa de outorga do cônjuge, manifestamente indispensável em todo negócio jurídico que implique disposição de bem imóvel. As limitações subjetivas e objetivas à conclusão de um contrato de compra e venda valem igualmente para a promessa irrevogável de venda.'

(in ob. cit. p. 332/333)

Na mesma trilha, a sugestão de Carlos Roberto Gonçalves: '*A venia conjugal é necessária também no compromisso de compra e venda irretratável e irrevogável, pois é hábil para transferir o domínio por meio de adjudicação compulsória.*' (in Direito Civil Brasileiro, vol. VI, p. 397).

Em arremate ao reconhecimento da ilegalidade do contrato em apreço, considere-se que o 1º Demandado, esposo da autora, sabia de que necessitava da anuência da sua esposa, tanto que antes já havia solicitado suprimento judicial para alienação de porção maior do imóvel em questão.

E, não obstante ter obtido a autorização judicial para venda ainda pendente de julgamento pelo juízo de segunda instância, já que o recurso contra a decisão tinha duplo efeito, não pestanejou em celebrar o contrato com a empresa Requerida. Ou seja, sequer aguardou o trânsito em julgado da decisão que supriu a recusa da Autora.

Ora, como se vê da sentença de fls. 17/189 (prolatada em 1984), o juízo de família autorizara o 1º Acionado a vender o imóvel do casal para a finalidade específica de, com o seu produto, pagar a dívida comum perante o Banco do Brasil, tanto que determinou que o saldo remanescente fosse depositado à disposição do juízo.

Entretanto, além de não aguardar o trânsito em julgado dessa decisão, ocorrido em 1994 (acórdão de fl. 24/26), o esposo da Acionante o prometeu à venda para tender finalidade diversa, já que a ação de execução movida pela mencionada instituição financeira foi extinta antes mesmo (1986) da promessa de compra e venda ser celebrada (1988), como se vê do pedido de extinção desse processo executivo às fls. 27/28.

Óbvio que, nesse caso, o preço pago em decorrência do compromisso de compra e venda não se destinou à quitação da dívida bancária visada pela autorização judicial acima aludida. Portanto, não se pode admitir a tese de que o contrato foi realizado por força da autorização do juízo de família.

Assim, o 1º Acionado tinha plena ciência de que necessitaria de autorização de sua esposa para efetivar o contrato com a empresa Ré.

Por conseguinte, a sentença recorrida incorreu em sério equívoco ao rejeitar o pedido de anulação do contrato vergastado nos autos" (e-STJ fls. 771/774).

Caberia ao Tribunal estadual enfrentar, sim, expressa e fundamentadamente, a tese de que, no caso concreto, a sociedade conjugal não mais existia quando celebrado o contrato de promessa de compra e venda, estando pendente, apenas, a divisão dos bens, assim como os efeitos de tal situação fático-jurídica, acaso confirmada, sobre a necessidade da obrigatoriedade de outorga da ex-esposa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Concretamente, revela-se insuficiente a seguinte afirmação contida no acórdão da apelação:

"Por fim, verifica-se que, diante das considerações supra expendidas, impõe-se a conclusão de que as pretensões e argumentos recursais formulados pelos Requeridos foram, implícita e reflexamente, analisados, restando assim prejudicada qualquer possibilidade de acolhimento dos mesmos" (e-STJ fl. 777).

Para efeito de prequestionamento e de futura interposição de recurso especial acerca do referido tema jurídico, o mencionado enfrentamento "implícito" e "reflexamente" não pode ser admitido, sendo certo que o acórdão respectivo deveria ter apreciado, de forma expressa e fundamentada, a tese fático-jurídica apresentada pela ora recorrente na instância ordinária.

Em decorrência da mencionada omissão, a ora recorrente, LITORAL SUL MARICULTURA LTDA., opôs embargos de declaração cuidando, igualmente, da tese de ausência de sociedade conjugal quando da celebração do compromisso de compra e venda e da caracterização de condomínio comum (*cf.* e-STJ fl. 792), concluindo que o Tribunal de origem deveria se pronunciar "sobre (a) a prévia extinção da sociedade conjugal; (b) a inexistência de partilha, que fez incidir sobre o patrimônio do casal o regime de condomínio comum; (c) o fato de a parcela do imóvel prometida à venda caber no quinhão que viesse a ser atribuído ao litisconsorte E. L.; (d) a aplicação dos art. 2º, inciso III, da Lei n. 6.515, de 26 de dezembro de 1977, e dos arts. 623, inciso III, e 1.139 do Código Civil de 1916" (e-STJ fls. 792/793).

A Corte local, entretanto, rejeitou os aclaratórios, deixando de apreciar as teses de ausência de sociedade conjugal e de caracterização de condomínio comum, que dispensaria a outorga da ex-esposa para a celebração do contrato de compromisso de compra e venda.

Enfim, cabe ao TJBA sanar a relevante omissão.

Sobre a reconvenção, entretanto, não há omissão que deva ser sanada. A procedência da ação, reconhecendo-se a necessidade de outorga uxória e a consequente nulidade do compromisso de compra e venda, acolhida no acórdão da apelação é suficiente para repelir a pretendida reconvenção, com base na qual pretende a ora recorrente obrigar a autora a assinar a escritura definitiva de compra e venda. Nessa situação, a procedência total da ação implica, necessariamente, a improcedência da reconvenção.

As demais questões contidas no recurso especial ficam prejudicadas.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO EM PARTE ao recurso especial para determinar que o Tribunal de origem aprecie, expressa e fundamentadamente, a tese de que, no caso concreto, a sociedade conjugal não mais existia quando celebrado o contrato de promessa de compra e venda, estando pendente, apenas, a divisão dos bens,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assim como os efeitos de tal situação fático-jurídica, acaso confirmada, sobre a necessidade da obrigatoriedade de outorga da ex-esposa.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 07/08/2014

JULGADO: 07/08/2014
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **LUCIANO MARIZ MAIA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S) LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S) PEDRO BORGES DA SILVA TELES RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO	: S M DE M L
ADVOGADOS	: RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S) ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S) LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S) HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S) RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	: E L
ADVOGADO	: MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Após o voto do Relator dando parcial provimento ao recurso especial, pediu vista o Ministro Marco Buzzi.

Aguardam os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

VOTO-VISTA

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI:

Eminentes pares, em que pese já apresentado o caso pelo eminente relator, a fim de melhor elucidar a controvérsia, teço esclarecimentos de ordem fática que se mostram **imprescindíveis** ao deslinde da demanda.

Cuida-se, na origem, de ação de anulação de ato jurídico cumulada com indenização por perdas e danos, ajuizada em **16/06/2000** perante o Juízo de Direito de Vara Cível da Comarca de Itaberá/BA, movida por SONIA MARIA DE MELLO LEITE em face de ÉRICO LEITE (com quem a autora é casada desde 05/02/1966, pelo regime de comunhão universal de bens - fls. 11) e AGRÍCOLA LITORÂNEA LTDA, que restou incorporada por LITORAL SUL MARICULTURA LTDA **da qual o primeiro réu era sócio**, com a incumbência, inclusive, de representar a empresa coligada Kieppe Investimentos S/A (fls. 134), até a data de 30/11/2000, quando se retirou da sociedade e transferiu a totalidade de suas quotas para a empresa Kieppe Participações e Administração Ltda., conforme termo de alteração contratual acostado às fls. 140-141.

Depreende-se dos autos que em data de **10 de novembro de 1988**, o litisconsorte Érico Leite, **separado judicialmente da autora** (nos autos do processo de separação judicial litigiosa nº 140.80.0001897 em trâmite perante a 2ª Vara de Família da Comarca de Salvador/BA - ainda não finalizado, pendendo a partilha de bens -, bem como não se tendo notícia de ter a referida separação judicial sido convalidada em divórcio), comprometeu-se **pessoal e individualmente**, mediante **contrato de promessa de compra e venda registrado no Cartório de Registro de Imóveis** de Ituberá/BA, a vender, em **caráter irrevogável e irretratável**, uma área de terra com aproximadamente 700 (setecentos) hectares, desmembrada da Fazenda Santarém (área total de 4.555 hectares), à promitente compradora **Agrícola Litorânea Ltda.**, tendo, desde a data do contrato, transferido todos os direitos e obrigações que possuía sobre dita terra, firmando compromisso de outorgar, por si, seus familiares e sucessores, a escritura de compra e venda da área, desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames.

A autora, excluída da referida tramitação, dela somente teve conhecimento anos após, motivo pelo qual ingressou com a presente ação objetivando a anulação do negócio jurídico entabulado pelo ex-marido e o pagamento de indenização ante a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

utilização indevida da área pela empresa promitente compradora. Esta, de sua vez, ofereceu reconvenção objetivando compelir a autora a outorgar a escritura pública definitiva de compra e venda da terra, sob pena de multa por dia de atraso.

Em primeira instância (sentença às fls. 562-571), a demanda principal foi julgada parcialmente procedente apenas no tocante ao pleito envolvendo os danos materiais, tendo o magistrado, na oportunidade, afirmado ter restado comprovada a existência de benfeitorias pela empresa a possibilitar-lhe o direito à indenização, bem ainda, não assistir razão à autora "quanto ao pedido de anulação do ato jurídico consubstanciado na nulidade do compromisso de compra e venda, por falta de outorga uxória, porquanto não se pode cogitar a exigência de outorga uxória, pelo motivo de compromisso de compra e venda ser obrigação de natureza pessoal". A reconvenção fora julgada improcedente.

Em razão de apelos manejados por todas as partes, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia negou provimento aos recursos dos réus e deu provimento ao apelo da autora para reformar parcialmente a sentença no sentido de anular o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre Érico Leite e Agrícola Litorânea Ltda (incorporada pela Litoral Sul Maricultura Ltda.) e afastar o reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias em favor da empresa acionada.

Opostos embargos de declaração pelos demandados, foram rejeitados pelo acórdão de fls. 822-826.

Nas razões do recurso especial da empresa Litoral Sul Maricultura Ltda., fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, alega, além de dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 535, inciso I, e 1.111, ambos do CPC.

Sustenta: **i)** a sua apelação "*visou ao julgamento pela procedência da reconvenção*" (fls. 838) e que, "*se o provimento do recurso de apelação da autora tornou prejudicado o acolhimento dos recursos de apelação dos réus, estes deveriam ser declarados prejudicados, como consequência lógica*" (fls. 838), a estampar, portanto a contradição existente no julgado; **ii)** o Tribunal *a quo* deixou de se manifestar sobre "(a) a prévia extinção da sociedade conjugal; (b) a inexistência de partilha, que fez incidir sobre o patrimônio do casal o regime de condomínio comum; (c) o fato de a parcela do imóvel prometida à venda caber quinhão que viesse a ser atribuído a E. L.; (d) a aplicação do art. 2º, inciso III, da lei n. 6.515, de 26 de dezembro de 1977, e dos arts. 623, inciso III, e 1.139 do Código Civil de 1.916" (fls. 840); **iii)** a validade do negócio entabulado, bem como a inexistência de ilicitude, haja vista ser desnecessária a outorga



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

uxória na promessa de compra e venda.

O apelo extremo foi admitido na origem, ascendendo a esta Corte Superior, e tendo sido distribuído à relatoria do e. Ministro Antônio Carlos Ferreira que, em judicioso voto, dá provimento em parte ao recurso especial para determinar ao Tribunal *a quo* que aprecie, expressa e fundamentadamente, a tese segundo a qual, no caso concreto, a sociedade conjugal não mais existia quando celebrado o contrato de promessa de compra e venda, estando pendente, apenas, a divisão dos bens, assim como os efeitos de tal situação fático-jurídica, acaso confirmada, sobre a necessidade da obrigatoriedade de outorga da ex-esposa.

Para melhor exame da controvérsia pedi vista dos autos.

Peço vênia ao relator para dele divergir, porquanto incorrente, na espécie, o malferimento ao artigo 535 do CPC apontado como violado pela empresa ré em seu recurso especial.

É irrefutável, tal como apontado pelo e. relator ter a ora recorrente expressamente alegado em seu recurso de apelação que à época na qual firmado o compromisso de compra e venda a sociedade conjugal não mais existia, bem como que, em razão disso, a causa deveria ser decidida à luz do condomínio comum, instituto que admitiria a alienação e o gravame da parte indivisa.

Efetivamente, **a Corte local não examinou o tema posto a julgamento sobre esse viés (condomínio), tampouco expressamente analisou a inexistência de sociedade conjugal**, haja vista ter afirmado que o contrato de promessa de compra e venda entabulado pessoal e individualmente pelo ex-esposo da autora, no bojo do qual se declarou casado, foi realizado de forma irretratável e irrevogável, tendo, ainda, sido inscrito no registro imobiliário competente, o que denota ter o negócio natureza real a exigir, para a sua validade e eficácia, a outorga uxória da cônjuge de Érico Leite, nos termos do artigo 235, inciso I, do Código Civil de 1916.

Aduziu, também, que o primeiro demandado era sabedor de que para o reconhecimento da legalidade do contrato necessitava da vênia conjugal, tanto que antes já havia solicitado suprimento judicial para alienação de porção maior do imóvel em questão.

Certamente, mostra-se impertinente o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que aclare e expressamente analise os efeitos do rompimento da sociedade conjugal por meio de separação judicial, bem ainda, a eventual existência de condomínio entre o ex-casal, isso porque desnecessário ao julgador se manifestar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sobre pontos reputados incontroversos nos autos.

Explica-se:

É **incontroverso** que na data em que entabulado o compromisso de compra e venda objeto da presente ação de anulação, o casal havia posto fim à sociedade conjugal mediante a separação judicial. Sobre esse ponto não paira qualquer dúvida, tanto que o magistrado de origem não fixou esse tema como ponto controvertido no despacho saneador de fls. 285-286, nos termos do artigo 331, § 2º do CPC.

Assim, desnecessária a explicitação pormenorizada do tema, principalmente porque, em que pese tivesse o casal posto fim à sociedade conjugal, mediante a separação judicial, por não terem postulado a sua conversão em divórcio - diga-se, até a presente data, pois ainda em curso a ação de separação judicial na fase de partilha dos bens -, remanesce íntegro o casamento válido, haja vista que **"somente se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio"** nos exatos termos do art. 2º, parágrafo único, da Lei n. 6.515, de 1977, vigente à época dos fatos, que inclusive fora reproduzido no art. 1.571, § 1º, do Código Civil/2002.

Nesse sentido é o entendimento precursionado por esta Corte Superior:

DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS FRAUDULENTOS. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. CARACTERIZAÇÃO. CAUSA IMPEDITIVA DE PRESCRIÇÃO. CONSTÂNCIA DO CASAMENTO. SEPARAÇÃO JUDICIAL. SUBSISTÊNCIA DA CAUSA.

1. Caso se considere que as disposições aplicáveis à hipótese são aquelas previstas no CC/16, em vigência quando da outorga da procuração eivada de vício de consentimento e consequente realização dos negócios jurídicos praticados por força dos poderes nela outorgados, a causa impeditiva da prescrição cessa somente com o divórcio.

2. O que faz com que entre os cônjuges não corra o prazo prescricional é a natureza da relação que os liga entre si. Enquanto esse vínculo perdura, subsiste igualmente a causa impeditiva da prescrição. Na hipótese dos autos, o curso do prazo sequer teve início, porque o ato jurídico - outorga de procuração - levado a efeito com eiva de consentimento, deu-se na constância do casamento, por meio do qual se valeu o ex-marido para esvaziar o patrimônio comum, mediante transferência fraudulenta de bens.

3. **Conquanto tenham as partes posto fim à sociedade conjugal mediante a separação judicial, ao não postularem sua conversão em divórcio, permitiram que remanescesse íntegro o casamento válido, que "somente se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio" (art. 2º, parágrafo único, da Lei n. 6.515, de 1977, reproduzido no art. 1.571, § 1º, do CC/02).**

4. A razão legal da subsistência da causa de impedimento da prescrição,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enquanto não dissolvido o vínculo conjugal, reside na possibilidade reconciliatória do casal, que restaria minada ante o dilema do cônjuge detentor de um direito subjetivo patrimonial em face do outro.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1202691/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2011, DJe 14/04/2011) - grifo nosso

Além da expressa previsão legal de que **somente a morte e o divórcio dissolvem o vínculo conjugal/casamento**, é por demais sabido que a separação do casal apenas põe termo aos deveres de coabitação, fidelidade recíproca e do regime matrimonial de bens conforme prevê o artigo 1.576 do Código Civil/02. Agregue-se a isso o fator de que aos cônjuges separados é facultado, a qualquer tempo, o restabelecimento da sociedade conjugal (art. 46 da Lei n.º 6.515, de 1977, repetida no artigo 1.577 do Código Civil/02).

De fato, **separação e divórcio são institutos bastante distintos. O divórcio põe fim ao casamento, ao passo que a separação põe termo apenas à sociedade conjugal** e isso restou claramente explicitado no novo Código Civil no capítulo relativo às regras para a dissolução da sociedade e do vínculo conjugal.

Em que pese inaplicável na presente hipótese, visto que incide ao caso os regramentos anteriores, é ilustrativo o artigo 1.571 do Código Civil de 2002:

Art. 1.571. **A sociedade conjugal termina:**

I - pela morte de um dos cônjuges;

II - pela nulidade ou anulação do casamento;

III - **pela separação judicial;**

IV - pelo divórcio.

§ 1º **O casamento válido só se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio**, aplicando-se a presunção estabelecida neste Código quanto ao ausente.

Desta forma, a separação judicial do casal apenas pôs fim à sociedade conjugal, permanecendo hígido o casamento até que se ultime a morte de um dos cônjuges ou requeiram o divórcio, razão pela qual, não se vislumbra plausibilidade em determinar o retorno dos autos à origem para que seja o Tribunal de Justiça compelido a se manifestar sobre ponto incontroverso e já legalmente estabelecido.

Por sua vez, conforme verificado, o mero rompimento da sociedade conjugal pela separação judicial não pôs fim ao casamento, motivo pelo qual permanecem hígid as obrigações legais dos cônjuges (afastado o dever de coabitação, fidelidade recíproca e do regime matrimonial de bens da data da separação em diante).

Dentre as obrigações categoricamente previstas na lei de regência cita-se o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

artigo 235, inciso I, do Código Civil de 1916:

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

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

II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens e direitos;

III - prestar fiança;

IV - fazer doação, não sendo remuneratória ou de pequeno valor, com os bens ou rendimentos comuns.

Por consequência, **na hipótese de ser preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade, por expressa disposição legal constante no artigo 145, inciso IV, da legislação civil antiga, é nulo o ato jurídico.**

Ora, o consentimento da mulher, também conhecido como outorga uxória, já era formalmente exigido por lei, motivo pelo qual, para o correto deslinde da presente controvérsia, mostrava-se de todo impertinente falar sobre o instituto do condomínio, uma vez que já regulada a matéria por instituto jurídico próprio - o casamento -, sobre o qual, repita-se, somente tem fim com a morte de cônjuge ou divórcio.

Ademais, é imprescindível anotar que o casal fora casado sob o regime de comunhão universal de bens, ou seja, o imóvel denominado "Fazenda Santarém" pertence em igualdade de condições a ambos os cônjuges em razão de não ter havido, até a presente data, a partilha dos bens do casal, o que desautoriza a entabulação do contrato envolvendo bem imóvel firmado pelo ex-cônjuge varão à revelia da autora, nos exatos termos do acima citado artigo do Código Civil de 1916.

Sobre esse ponto, afigura-se adequado esclarecer que no curso da ação de separação litigiosa, o primeiro demandado, ciente de que não poderia alienar qualquer bem do patrimônio comum do casal sem o consentimento expresso da autora, ingressou em **04/11/1981** com ação de suprimimento de outorga uxória almejando fosse autorizado a alienar 1.700 (um mil e setecentos) hectares da referida Fazenda Santarém para a empresa **SOTECAL - Sociedade Técnica Agrícola Ltda**, visando quitar dívida comum contraída na constância da sociedade conjugal junto ao Banco do Brasil S/A, débito este que estava sendo objeto de execução judicial.

Por sentença lavrada em **26/10/1984**, o julgador ordinário julgou procedente o pedido de suprimimento de outorga uxória (fls. 248-252), cujo dispositivo assim consta:

"Do exposto e face às ponderações feitas às fls. 2/5 e a prova documental apresentada que demonstra ter sido a obrigação assumida na constância da sociedade conjugal, com a autorização da própria suplicada; considerando que o autor pretende alienar parte, apenas, do imóvel alí apontado que tem uma área total de 4.500 hectares;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

considerando, ainda, que não se trata do único bem do casal, vez que o patrimônio é constituído de vários bens, **julgo procedente o pedido de fls. 2/5, determinando a expedição de Alvará para alienar 1.700 (hum mil e setecentos) hectares de terra a serem desmembrados do imóvel Santarém, entregando o produto da alienação ao Banco do Brasil S.A. para liquidação de dívida do casal, e acessórios da dívida mencionada**, sob execução na Comarca de Ituberá, podendo a operação efetivar-se com o acompanhamento do patrono da requerida, conforme sugerido pelo Dr. Curador às fs. 54, de tudo prestando contas a este Juízo, que depositará se houver, o remanescente da transação a ser realizada, em estabelecimento de crédito (caderneta de Poupança) e à disposição do Juízo da 2ª Vara de Família e Sucessões". (grifo nosso)

Desta decisão a ora autora interpôs recurso de apelação, que restou provido, por maioria, para anular a sentença do suprimimento de outorga uxória ante a incompetência do juízo. Opostos embargos infringentes pelo ex-cônjuge varão, estes foram providos, por maioria, a fim de determinar o retorno dos autos à origem para novo julgamento do mérito da questão. Em novos embargos infringentes, desta feita interpostos pela Sra. Sonia, entendeu por bem o Tribunal *a quo* em declarar a perda do objeto da pretensão de suprimimento de outorga uxória, haja vista que **a execução judicial proposta pelo Banco do Brasil foi extinta em 10/12/1986** (sentença às fls. 32) em virtude de petição apresentada pela então exequente casa bancária (fls. 31) na qual informava ter o casal, em **31/10/1986, liquidado/efetuado o pagamento dos títulos exequendos**.

Verifica-se, assim, que o pleiteado suprimimento de outorga uxória estava atrelado à finalidade de pagamento de débito existente perante o Banco do Brasil S/A, que inclusive já havia sido quitado pela venda de 1.700 (um mil e setecentos) hectares da Fazenda Santarém para a empresa SOTECAL, diga-se, **dois anos antes da data em que Érico Leite e a Agrícola Litorânea Ltda. entabularam o contrato de promessa de compra e venda objeto de discussão nesta demanda, no bojo da qual, repita-se, o vendedor declarou-se casado**.

Por oportuno, transcreve-se excerto do acórdão recorrido:

"Ora, como se vê da sentença de fls. 187/189 (prolatada em 1984), **o juízo de família autorizara o 1º Acionado a vender o imóvel do casal para a finalidade específica de, com o seu produto, pagar a dívida comum perante o Banco do Brasil**, tanto que determinou que o saldo remanescente fosse depositado à disposição do juízo. Entretanto, **além de não aguardar o trânsito em julgado dessa decisão, ocorrido em 1994 (acórdão de fl. 24/26), o esposo da Acionante o prometeu à venda para atender finalidade diversa, já que a ação de execução movida pela mencionada instituição financeira foi extinta antes mesmo (1986) da promessa de compra**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e venda ser celebrada (1988), como se vê do pedido de extinção desse processo executivo às fls. 27/28.

Óbvio que, nesse caso, o preço pago em decorrência do compromisso de compra e venda não se destinou à quitação da dívida bancária visada pela autorização judicial acima aludida. Portanto, não se pode admitir a tese de que a o (sic) contrato foi realizado por força de autorização do juízo de família.

Assim, o 1º Acionado tinha plena ciência de que necessitaria de autorização de sua esposa para efetivar o contrato com a empresa Ré." (fls. 774 - grifo nosso)

Assim, inviável falar em malferimento ao artigo 1.111 do Código de Processo Civil, pois a decretação da perda de objeto do pedido de suprimimento da outorga uxória não tinha por finalidade a celebração do contrato de promessa de compra e venda de 700 (setecentos) hectares da Fazenda Santarém com a ora recorrente. Ou seja, não há falar em assegurar os efeitos produzidos por sentença de acolhimento do pedido de consentimento, porquanto aquele provimento jurisdicional sequer diz respeito ao desenlace ocorrido entre Érico Leite e a empresa Agrícola Litorânea Ltda. sucedida pela Litoral Sul Maricultura Ltda., mas sim entre aquele e a empresa SOTECAL - Sociedade Técnica Agrícola Ltda., sobre 1.700 (um mil e setecentos) hectares da referida fazenda para o fim único e específico de saldar débito junto ao Banco do Brasil S/A.

Por fim, necessário tecer algumas considerações acerca da modalidade contratual ora objeto do pedido de anulação.

Tem-se que o pacto entabulado entre Érico Leite e Agrícola Litorânea Ltda. constitui exemplo claro de **obrigação com eficácia real**, pois resulta de compromisso de compra e venda, firmado sob a égide da legislação civilista anterior, no qual não fora pactuado o arrependimento, tendo ainda, o instrumento, sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis, adquirindo o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel e à sua adjudicação compulsória.

Hodiernamente, esta modalidade contratual é, por lei (artigos 1.225, VII, 1.417 e 1.418 do novo Código Civil), considerada efetivo direito real:

Art. 1225. São direitos reais: (...)

VII - o direito do promitente comprador do imóvel (...)

Art. 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o dispositivo no instrumento preliminar, e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

De fato, os dispositivos supracitados trazem à baila um direito real que não era previsto no Código Civil de 1916, porém, o Decreto-Lei nº 58/37, que regula os compromissos de compra e venda de terrenos urbanos e rurais para pagamento em prestações, aplicável ao caso analogicamente, atribuía, em seu artigo 5º eficácia *erga omnes* ao contrato de promessa de compra e venda, e já previa, em seu artigo 11, § 2º, ser indispensável a outorga uxória quando casado o vendedor, o que denota não se tratar o compromisso de simples obrigação pessoal como faz crer a ora recorrente, mas de efetivo contrato de eficácia real.

Por oportuno, transcreve-se os artigos do Decreto-Lei retrocitado:

Art. 5º A averbação atribue (sic) ao compromissário direito real oponível (sic) a terceiros, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

Art. 11. Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações: (...)

§ 2º É indispensável a outorga uxória quantos (sic) seja casado o vendedor.

Cumpre salientar que nos casos onde não prevista cláusula de arrependimento, segundo a redação conferida pela Lei nº 6.014/1973 ao artigo 22 do Decreto-lei, apesar de conformar o atual Código de Processo Civil, mantém a novidade trazida pela Lei nº 649/49, o qual dispõe:

"Os contratos sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos arts. 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil."

Já a Lei nº 6.766/79, que regula o parcelamento do solo urbano, ao tratar dos compromissos de compra e venda irretratáveis, estabeleceu em seu artigo 25 a possibilidade da efetivação da adjudicação compulsória, conforme pode ser observado de sua redação:

"São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ademais, antes mesmo da data da entrada em vigor da nova legislação civilista, esta Corte Superior já havia sedimentado entendimento no sentido de que "*o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*" (súmula 239/STJ).

Assim, a eficácia real atribuída até então pela legislação esparsa, com a entrada em vigor do atual Código Civil, deixou claro que a obrigação assumida na promessa de compra e venda, possui, inegavelmente, eficácia real, a extirpar qualquer indagação acerca de se tratar o compromisso de promessa de compra e venda de simples obrigação pessoal.

Desta forma, demonstrado que o Tribunal de origem analisou a controvérsia posta a julgamento de forma ampla, apenas não acolhendo a tese da recorrente, inadequado o acolhimento da alegada violação ao artigo 535 do CPC, haja vista ser assente no âmbito do STJ que o julgador, para corretamente motivar seus pronunciamentos judiciais, não precisa se manifestar exaustivamente sobre todos os pontos arguidos pelas partes, caso sejam impertinentes ou irrelevantes à formação de sua convicção, na medida em que incapazes de determinar o julgamento da causa em sentido diverso, porquanto basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

A partir da fundamentação acima delineada, é de se constatar, ainda, ter o Tribunal *a quo* conferido desfecho correto à solução da controvérsia, pois, de fato, mostrava-se imprescindível a outorga uxória para a validade do contrato de promessa de compra e venda, não podendo, ainda, se falar na eficácia do provimento judicial de suprimento de consentimento, pois tomado para finalidade diversa da que utilizada nestes autos.

Do exposto, pedindo vênias ao e. Relator dele divirjo para afastar a preliminar de negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 09/09/2014

JULGADO: 09/09/2014
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO**

Secretário

Bel. **ROMILDO LUIZ LANGAMER**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S) LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S) PEDRO BORGES DA SILVA TELES RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO	: S M DE M L
ADVOGADOS	: RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S) ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S) LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S) HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S) RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	: E L
ADVOGADO	: MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA 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 Buzzi, afastando a preliminar de negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, negando provimento ao recurso especial, divergindo do Relator, PEDIU VISTA o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Aguardam os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S)
LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S)
PEDRO BORGES DA SILVA TELES
RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO : S M DE M L
ADVOGADOS : RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S)
ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S)
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S)
HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES. : E L
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

VOTO-VISTA

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Na assentada do dia 9/9/2014, pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia, principalmente depois dos judiciosos votos dissidentes entre si proferidos pelo Ministro Antonio Carlos Ferreira - relator - e Ministro Marco Buzzi.

Cuida-se, na origem, de ação de anulação de promessa de compra e venda registrada, cumulada com perdas e danos, ajuizada pela esposa do promitente vendedor, Sonia Maria de Mello Leite, em face deste (Érico Leite) e do promitente comprador, Litoral Sul Maricultura Ltda., ora recorrente, relativamente a parte do imóvel rural denominado Fazenda Santarém/BA.

A tese principal reside na necessidade ou não de outorga uxória, tendo em vista que, à época em que foi celebrado o negócio, o casal encontrava-se separado judicialmente, mas ainda não divorciados – situação que parece perdurar até a presente data.

O TJBA, em grau de apelação, reformando em parte a sentença, julgou procedente o pleito, entendendo que a promessa de compra e venda irretratável e irrevogável, registrada no ofício imobiliário, constitui direito real de aquisição para o promitente comprador, de modo que, em sendo este casado, é necessária a outorga conjugal. Outrossim, reconheceu o exercício de posse sem justo título e de má-fé, motivo pelo qual não se concedeu à ré o direito ao ressarcimento por benfeitorias e, ainda, condenou a recorrente no pagamento de indenização pela exploração do bem (fls. 764-777).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No recurso especial, alegou o promitente comprador ofensa ao art. 535 do CPC, apontando omissão em pontos que seriam relevantes ao desate da controvérsia, notadamente aquele referente ao fato de que a autora, embora casada, já se encontrava separada judicialmente do promitente vendedor.

No mérito, a recorrente aduziu ser desnecessária a outorga uxória para a celebração de promessa de compra e venda de imóvel, mostrando-se indispensável a formalidade tão somente por ocasião da outorga da escritura definitiva.

De resto, apontou que, ainda que assim não fosse, quando o contrato foi celebrado, havia sentença que julgara procedente o pedido de dispensa da outorga, razão pela qual sua posterior reforma não deve prejudicar o promitente comprador.

O eminente relator, Ministro Antonio Carlos Ferreira, reconheceu ofensa ao art. 535 do CPC, razão por que determinou o retorno dos autos ao Tribunal *a quo* para que apreciasse, de forma expressa e fundamentada, a tese de que "no caso concreto, a sociedade conjugal não mais existia quando celebrado o contrato de promessa de compra e venda, estando pendente, apenas, a divisão de bens, assim como os efeitos de tal situação fático-jurídica, acaso confirmada, sobre a necessidade da obrigatoriedade de outorga da ex-esposa".

A divergência inaugurada pelo Ministro Marco Buzzi, por sua vez, superou a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC. Quanto ao mais, entendeu ser necessária a outorga uxória, mesmo em se tratando de promessa de compra e venda registrada, e ainda que estivessem separados judicialmente. Asseverou Sua Excelência que a sentença de dispensa de outorga não seria eficaz para a situação de direito material estabelecida nos presentes autos.

Passo ao voto.

2. Eminentes colegas, não irei me alongar demasiadamente, até porque a controvérsia ainda está viva na memória do Colegiado e, sobretudo, porque as posições antes apresentadas pelos votos que me antecederam expuseram com precisão os pontos sobre os quais litigam as partes.

Observada a máxima vênia à divergência inaugurada pelo Ministro Marco Buzzi, afigura-se-me correta a solução apresentada pelo eminente relator, Ministro Antonio Carlos Ferreira, muito embora eu a acolha com acréscimo de outros fundamentos.

É ponto incontroverso, afirmado, inclusive, na própria petição inicial, que a autora se encontrava separada judicialmente do promitente vendedor à época da celebração do contrato.

Na verdade, o acórdão *a quo* apreciou o cerne da controvérsia, ou seja, o fato



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de o promitente vendedor ainda se encontrar casado por ocasião da promessa de compra e venda, ainda que separado de fato, e de não ter sido o imóvel em questão partilhado entre os cônjuges, extraindo daí as consequências jurídicas que entendeu pertinentes.

A omissão, a meu juízo, encontra-se em outro detalhe que se me afigura relevante, para cuja análise há que fazer uma explanação um pouco mais detalhada acerca da controvérsia jurídica que envolve situações desse jaez.

3. Segundo penso, são dois os pontos fulcrais a serem analisados, que, na verdade, se entrelaçam: (a) a natureza jurídica da promessa de compra e venda - no caso em apreço, registrada no cartório de registro de imóveis; e (b) a necessidade de outorga uxória na hipótese de já haver separação judicial, muito embora não tenha havido partilha dos bens.

3.1. No primeiro ponto, cumpre ressaltar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é uníssona em afirmar que a promessa de compra e venda tem natureza meramente pessoal, razão pela qual sua validade não depende de outorga uxória - motivo, por si só, suficiente para que a solução que ora encaminho se distancie do voto divergente.

Esse entendimento, no mais das vezes, foi adotado em situações diversas da que ora se analisa, nas quais não se investigou, como objeto da ação, a validade/eficácia da promessa de compra e venda em relação à mulher que fora alijada do negócio jurídico, mas que a tese jurídica foi reiteradamente afirmada.

No REsp 677.117/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2004 - no qual se afirmou que "a promessa de compra e venda gera apenas efeitos obrigacionais, não sendo, pois, a outorga da mulher, requisito de validade do pacto firmado" -, a controvérsia dizia respeito à exigência de citação da mulher do promitente comprador, como litisconsorte necessário, em ação de rescisão de contrato ajuizada pelo promitente vendedor em razão do inadimplemento da avença.

Semelhante cenário no REsp 599.512/RN, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/2004, em que se discutia ser ou não necessária a interpelação da esposa do promitente comprador para a constituição do devedor em mora, no contrato de promessa de compra e venda.

No julgamento do REsp 171.243/PE, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 02/05/2000, a controvérsia dizia respeito à necessidade de outorga uxória para a propositura da ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda.

Finalmente, no REsp 37.466/RS, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/1996, a falta de outorga uxória foi oposta pelo espólio do marido - promitente vendedor - em ação de adjudicação compulsória manejada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo promitente comprador, chegando-se à mesma conclusão que os outros precedentes: "Tendo em vista a natureza eminentemente pessoal dos direitos resultantes do contrato de compromisso de compra-e-venda (*sic*), desnecessária é a outorga uxória da mulher daquele que firmou o pacto".

Segundo minha pesquisa à jurisprudência do STJ, parece que o único precedente a enfrentar, como objeto da ação, a questão da validade/eficácia da promessa de compra e venda em relação à mulher que não concedeu as vênias conjugais é o REsp 36.413/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/1993, DJ 27/09/1993.

No citado julgado, que tratava de ação anulatória movida pela esposa, impugnando a celebração de promessa de compra e venda sem outorga uxória, o voto condutor apresentou, ao final, a síntese de sua tese: "É válida a obrigação assumida pelo marido. A falta de comparecimento da mulher por certo que lhe diminui a eficácia, não ensejando se postule a execução específica da promessa. Isso, entretanto, é coisa diversa de que aqui não se cuida. Nulidade não existe".

No Supremo Tribunal Federal, o entendimento acerca do tema não é diferente, no sentido "da validade do negócio celebrado pelo marido, relativo à cessão de direitos de promessa de compra e venda, independentemente de outorga da mulher" (AR 1152, Relator(a): Min. NÉRI DA SILVEIRA, Tribunal Pleno, julgado em 24/10/2001, DJ 27-09-2002).

Em idêntica direção, entre outros, são os seguintes precedentes: RE 103101, Relator(a): Min. SYDNEY SANCHES, Primeira Turma, julgado em 18/04/1986, DJ 16-05-1986; RE 105374, Relator(a): Min. OCTAVIO GALLOTTI, Primeira Turma, julgado em 30/08/1985, DJ 20-09-1985; RE 97506, Relator(a): Min. SOARES MUNOZ, Primeira Turma, julgado em 24/08/1982, DJ 03-09-1982.

No citado RE n. 105.374, de relatoria do em. Ministro Octavio Gallotti, Sua Exa. bem sintetizou a solução amiúde proposta pelo STF: "A eficácia [da] promessa de compra e venda, geradora de obrigação de fazer, não é ato de transmissão de propriedade, e pode ser assumida, em seu próprio nome, pelo marido, independentemente de outorga uxória, esta caracterizada como fato de terceiro que, se não obtido pelo promitente, fá-lo devedor de perdas e danos, em ação própria, sem constituir razão de nulidade".

Retomando o raciocínio para o caso em julgamento, há que diferenciar, de um lado, o instrumento de promessa de compra e venda, o qual tem natureza obrigacional e vincula tão somente os contratantes que dele participam - como afirma sólida jurisprudência -, e, de outro, os direitos reais que podem dele advir, esteja o contrato registrado ou não.

A promessa de compra e venda, por não transferir a propriedade e por não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obrigar terceiros, não pode ser considerada nula ou anulável em razão da falta de outorga uxória. Basta dizer que, posteriormente, o cônjuge faltante pode anuir com o negócio jurídico e, assim, transmitir a propriedade prometida pelo outro.

É a alienação do imóvel ou o gravame real sobre ele que devem ser antecedidos pela outorga uxória, nos termos do que preceituava o art. 235, inciso I, do Código Civil de 1916 (equivalência parcial ao art. 1.647 do Código Civil de 2002):

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

I. **Alienar**, hipotecar **ou gravar de onus real** os bens imóveis, ou seus direitos reais sobre imóveis alheios.

O instrumento de promessa de compra e venda de imóvel, mesmo que não registrado, confere direito à adjudicação compulsória. Tal direito, de fato, finca raízes no Decreto-Lei n. 58/1937, acerca do qual a jurisprudência firmou entendimento, no já distante julgamento do REsp. n. 30/DF, de relatoria do Ministro Eduardo Ribeiro, no sentido de que "a promessa de compra e venda poderá propiciar a adjudicação compulsória, mesmo se consubstanciada em instrumento particular, como pacífico na jurisprudência do Supremo Tribunal" (REsp 30/DF, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/08/1989, DJ 18/09/1989).

O amadurecimento dessa jurisprudência redundou na edição da Súmula n. 239/STJ: "O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis".

O Código Civil de 2002 foi além e criou o direito real de aquisição do promitente comprador do imóvel quando registrado o instrumento no cartório de registro de imóveis (art. 1.225, inciso VII, c.c. o art. 1.227).

Porém, a promessa de compra e venda não é, ela própria, direito real. Na vigência do Código Civil de 1916 gerava direito à adjudicação compulsória e seu registro ostentava gravame oponível contra terceiros. Nem na vigência do Código Civil de 2002 o instrumento de promessa alçou-se à categoria de vínculo real, mas sim o seu registro no cartório competente (art. 1.227).

Obviamente, muito embora a promessa de compra e venda confira direito à adjudicação compulsória, esta não ocorrerá sem a outorga conjugal, uma vez que, aí sim, se teria uma alienação de propriedade imóvel, para cuja formalização se faz necessária a participação de ambos os cônjuges - com a ressalva da recusa suprida por via judicial.

Na verdade, quem recebe imóvel por instrumento de promessa de compra e venda sem a outorga uxória o faz por conta e risco de, posteriormente, não ser anuído o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pacto pelo cônjuge ausente. À falta de outorga, o adquirente pode ser acionado pela mulher no exercício do direito a ela conferido de "reivindicar os imóveis do casal que o marido tenha gravado ou alienado sem sua outorga ou suprimento do juiz" (art. 248, inciso II, do CC/1916 e art. 1.642, inciso III, do CC/2002), mas descabe falar em nulidade quando se tratar de vínculo meramente pessoal, como é o caso da promessa de compra e venda, na vigência do CC/1916.

3.2. Outrossim, remanesce a controvérsia acerca da necessidade de outorga uxória para o registro da promessa no cartório de imóveis, porque, de fato, embaraça o bem comum e, em linha de princípio, depende da outorga da mulher para o gravame do imóvel do casal, nos termos do art. 235, inciso I, do Código Civil de 1916 e art. 1.647 do Código Civil de 2002.

Porém, tal controvérsia há de ser apreciada juntamente com o segundo ponto que me parece essencial ao desate do litígio, vale dizer, a indagação acerca da necessidade de outorga uxória na circunstância de o gravame ter sido constituído depois da separação judicial do casal e antes da partilha.

Calha, no particular, o que dispunha a Lei do Divórcio (Lei n. 6.515/1977), art. 3º, segundo o qual "a separação judicial põe termo [...] ao regime matrimonial de bens, como se o casamento fosse dissolvido", dispositivo esse vigente por ocasião da celebração da promessa de compra e venda e registro imobiliário aqui analisados.

O citado dispositivo, que previa uma consequência aparentemente inexorável, é coerente com o art. 7º do mesmo diploma, o qual dispunha que "[a] separação judicial importará na separação de corpos e na partilha de bens". Tais dispositivos foram reproduzidos nos arts. 1.575 e 1.576 do Código Civil.

Na mesma linha, era o art. 31 da Lei do Divórcio, segundo o qual "[n]ão se decretará o divórcio se ainda não houver sentença definitiva de separação judicial, ou se esta não tiver decidido sobre a partilha dos bens".

Porém, desde sempre a jurisprudência e a doutrina vêm reconhecendo que a separação judicial ou mesmo o divórcio não podem ser obstados pela falta da partilha de bens, configurando tais exigências meras impropriedades legais, entendimento esse parcialmente consagrado no art. 1.581 do atual Código Civil e na Súmula n. 197/STJ: "O divórcio direto pode ser concedido sem que haja prévia partilha dos bens".

Nesse sentido, confira-se a doutrina:

A separação judicial ou extrajudicial também importa a *partilha de bens* proposta pelos cônjuges e homologada pelo juiz ou constante da escritura pública. Caso não chegue a um acordo, a separação não pode ser negada, até mesmo por força do disposto no art. 1.581 (veja ainda a Súmula n. 197



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do STJ), ficando a partilha relegada ao procedimento próprio de inventário judicial (CPC, art. 1.121, § 1º) ou extrajudicial (CPC, art. 1.124-A) (PELUSO, Cezar (org.). *Código civil comentado*. 8 ed. Barueri, SP: Manole, 2014, p.1.572-1.573)

Nesse passo, se é possível a separação judicial e o divórcio sem que haja partilha de bens, é importante analisar a que título os bens amealhados pelo casal permanecem sob a posse/propriedade dos ex-cônjuges, tendo em vista que a separação judicial põe fim ao regime matrimonial de bens.

Quanto ao tema, a jurisprudência da Casa é uníssona em afirmar que, a esses bens, se aplicam as regras do condomínio, antes de efetivada a partilha.

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes:

Civil e Processual Civil. **Separação judicial. Partilha não ultimada.** Cessação dos efeitos do casamento: regime universal de bens. **Persistência da propriedade sob as regras do condomínio.** Cobrança de despesas condominiais. Solidariedade. Litisconsórcio necessário. Exceção de Pré-executividade. Nulidade reconhecida.

- **Cessada a comunhão universal pela separação judicial pode o patrimônio comum subsistir sob a forma de condomínio se não ultimada a partilha.**

[...]

(REsp 254.190/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2001, DJ 04/02/2002, p. 347)

Na relatoria do REsp 555.771, invocando precedente desta Quarta Turma, tive oportunidade de afirmar:

Desse modo, a comunicação de bens e dívidas deve subsistir apenas durante o período de convivência do casal, cessando com o fim da vida comum, ainda que não oficializada mediante separação judicial.

Essa é a orientação assente da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL E PROCESSUAL. SOCIEDADE CONJUGAL. SEPARAÇÃO DE FATO. AÇÃO DE DIVÓRCIO EM CURSO. FALECIMENTO DO GENITOR DO CÔNJUGE-VARÃO. HABILITAÇÃO DA ESPOSA. IMPOSSIBILIDADE.

I. Não faz jus à sucessão pelo falecimento do pai do cônjuge-varão, a esposa que, à época do óbito, já se achava há vários anos separada de fato, inclusive com ação de divórcio em andamento.

II. Recurso especial conhecido e provido, para excluir a recorrida do inventário (REsp 226.288/PA, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 13/09/2000, DJ 30/10/2000 p. 161)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse passo, parece que o correto é mesmo dispensar a outorga uxória para o registro da promessa de compra e venda, uma vez que, nos termos do art. 623, inciso III, do Código Civil de 1916 (correspondente ao art. 1.314, *caput*, do novo Código), "[n]a propriedade em comum, com propriedade, ou condomínio, cada condômino ou consorte pode [a]lhear a respectiva parte indivisa, ou gravá-la".

No caso em exame, na hipótese de futura alienação, com a outorga definitiva de escritura de venda, se o varão permanecer na propriedade do imóvel, há de observar apenas o direito de preferência do condômino, nos termos do que dispunha o art. 1.139 do CC/1916.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência:

Civil. Recurso especial. Condomínio. Alienação de parte ideal por condômino. Estado de indivisão do bem. Direito de preferência dos demais condôminos.

- Na hipótese de o bem se encontrar em estado de indivisão, seja ele divisível ou indivisível, o condômino que desejar alienar sua fração ideal do condomínio deve obrigatoriamente notificar os demais condôminos para que possam exercer o direito de preferência na aquisição, nos termos do art. 1.139 do CC16. Precedentes da Quarta Turma.

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 489.860/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/10/2004, DJ 13/12/2004, p. 212)

Com efeito, em princípio, não há nulidade a ser declarada, nem em relação ao instrumento de promessa de compra e venda - o qual estabelece um vínculo meramente obrigacional e pessoal - nem em relação ao seu respectivo registro, haja vista a particular situação de separação judicial, a qual faz incidir as regras do condomínio e da liberdade de alienação ou gravame de parte indivisa, observado o direito de preferência.

4. Contudo, apenas uma ressalva há de ser feita, e é exatamente em razão dela que não há como aplicar o direito à espécie desde logo, e se me afigura presente a omissão relevante, apta a anular o acórdão recorrido, com a devolução dos autos à origem.

Nos termos do art. 641 do Código Civil de 1916 (correspondente ao art. 1.321 do Código Civil de 2002), "[a]plicam-se, nos casos omissos, à divisão do condomínio as regras de partilha da herança".

Nesse passo, nos termos do art. 1.078 do Código Civil de 1916 - e de forma mais explícita no art. 1.793 do Código Civil de 2002 -, o direito à sucessão aberta e o quinhão de que disponha um co-herdeiro podem ser objeto de cessão, devendo tal raciocínio ser aplicado na hipótese de condomínio decorrente de separação judicial.

Essa cessão deve ser considerada por ocasião da efetiva partilha de bens entre o casal, ocasião em que também deverão ser considerados eventuais frutos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

percebidos por um dos condôminos referentes ao bem comum.

Porém, essa diretriz só se faz aplicável caso a parcela do imóvel prometido à venda, no caso ora em apreço, coubesse no quinhão a que fará jus o marido. Ao contrário, ter-se-ia a promessa de venda ou gravame sobre propriedade que - ao menos em parte - não lhe tocaria por ocasião da partilha.

Ademais, no caso de bem indiviso - mas divisível, como parece ser o caso -, necessária se faz a análise da possibilidade de divisão cômoda, nos termos do art. 2.019 do atual Código Civil, sem a qual o imóvel haveria de ser alienado para a separação dos quinhões.

Assim, em complemento ao voto do eminente relator, também verifico a omissão relevante nesses pontos, devendo o Tribunal *a quo* esclarecer se as forças do quinhão a que tem direito o marido suportam o negócio jurídico por ele celebrado, caso em que há de ser reconhecida a plena validade do compromisso, devendo tal fato ser colacionado no juízo em que tramita a partilha, assim também se o imóvel é passível de divisão cômoda.

5. Diante do exposto, peço vênia à divergência para acompanhar, na conclusão, o voto proferido pelo eminente relator, pelos fundamentos acima deduzidos.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 14/10/2014

JULGADO: 14/10/2014
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S) LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S) PEDRO BORGES DA SILVA TELES RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO	: S M DE M L
ADVOGADOS	: RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S) ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S) LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S) HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S) RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	: E L
ADVOGADO	: MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Luis Felipe Salomão, dando parcial provimento ao recurso especial, acompanhando o Relator por fundamentos diversos, PEDIU VISTA dos autos o Ministro Raul Araújo.

Aguarda a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 16/04/2015

JULGADO: 16/04/2015
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S) LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S) PEDRO BORGES DA SILVA TELES RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO	: S M DE M L
ADVOGADOS	: RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S) ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S) LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S) HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S) RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	: E L
ADVOGADO	: MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S)
LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S)
PEDRO BORGES DA SILVA TELES
RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO : S M DE M L
ADVOGADOS : RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S)
ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S)
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S)
HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES. : E L
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Cuida-se de recurso especial interposto por LITORAL SUL MARICULTURA LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de v. acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. ANULAÇÃO DO CONTRATO. DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. EXIGÊNCIA DA VENIA CONJUGAL DA ESPOSA.

- A promessa de compra e venda de imóvel irretratável e irrevogável averbada no Ofício Imobiliário competente, gera direito real de aquisição para o promissário comprador. Sendo assim, casado o promitente-vendedor, exige-se a anuência da sua esposa. Isso porque esse negócio jurídico configura início de alienação imobiliária, já que a promissária-compradora dispõe, após aquela averbação, de ação de adjudicação compulsória, apta à efetivação da transferência definitiva do bem.

Não havendo a vênica conjugal, impõe-se a anulação do compromisso. POSSE INJUSTA E DE MÁ-FÉ DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. CIÊNCIA DO ESTADO CIVIL DO VENDEDOR. DIREITO DE USAR E GOZAR DO BEM PROMETIDO NÃO CONFIGURADO. DANOS MATERIAIS À ESPOSA CONFIGURADO. DANOS MATERIAIS À ESPOSA DO PROMITENTE VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELA EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL DEVIDA.

- Ilícito esse contrato, a posse da empresa promissária compradora sobre o imóvel prometido à venda deve ser reputada também ilegítima, já que a exercia destituída de justo título e boa-fé, inclusive porque conhecia o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estado civil do promitente-vendedor. Por conseguinte, deve responder pelos danos decorrentes da exploração do imóvel. Em razão da ilicitude da posse, resta configurado um dos pressupostos da responsabilidade civil: o ato ilícito.

A conjugação dos elementos caracterizadores dessa responsabilidade, quais sejam, posse ilícita (ato ilícito), dano e nexa causal, não enseja outra coisa senão a obrigatoriedade de ressarcimento dos danos causados à Autora, que, em razão do contrato de promessa anulado, foi privada de usufruir do imóvel.

INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS INCOMPATÍVEL COM O EXERCÍCIO INJUSTO DA POSSE. AUSÊNCIA DE PEDIDO. SENTENÇA EXTRA PETITA.

- Não é devida indenização por benfeitorias se o possuidor de má-fé ou a injusto título não comprova a realização das mesmas, que nesse caso só poderia ocorrer em relação às benfeitorias necessárias, por força do art. 517 do Código Civil de 1916, que é aplicável ao caso. Também não se pode impor tal ressarcimento se aquele que supostamente as implementou não requereu no processo. A sentença que impõe tal condenação é, nesse ponto, extra petita, já que fere o princípio dispositivo e da congruência objetiva.

RECURSO DA AUTORA PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSOS DOS ACIONADOS IMPROVIDOS. (fls. 769/770)

Opostos embargos de declaração por Litoral Sul Maricultura Ltda e Erico Leite, foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 822/826.

Aponta a recorrente, em suas razões, violação aos arts. 535, I e II, e 1.111 do Código de Processo Civil e dissídio jurisprudencial em relação ao REsp 36.413/SP, da relatoria do eminente **Ministro EDUARDO RIBEIRO**, no que concerne à necessidade de vênua conjugal para a validade de compromisso de compra e venda.

O ilustre Relator, **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, deu parcial provimento ao recurso especial, acolhendo a preliminar de violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, em vista da ocorrência de omissão, sob o entendimento de que "*a necessidade de outorga uxória não foi apreciada sob o enfoque apresentado pela ora recorrente em sua apelação, de que à época da promessa de compra e venda, inexistiria a referida sociedade conjugal e de que estaria caracterizado, consequentemente, um condomínio comum. O Tribunal de origem discutiu, apenas, a natureza do compromisso de compra e venda irrevogável e irretratável, averbado na matrícula do imóvel, para efeito de exigir autorização da esposa*". Além disso, também não houve manifestação acerca do fato de a parcela do imóvel



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prometida à venda caber no quinhão que viesse a ser atribuído ao cônjuge varão.

O eminente **Ministro MARCO BUZZI** pediu vista dos autos, inaugurando a divergência para afastar a preliminar de negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, negar provimento ao recurso especial, fazendo as seguintes considerações: a) mostra-se impertinente o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que se pronuncie sobre pontos reputados incontroversos nos autos; b) é indubitoso que na data em que celebrado o compromisso de compra e venda o casal estava separado judicialmente; c) o casamento válido somente se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio; d) a separação põe termo apenas à sociedade conjugal, afastando os deveres de coabitação, fidelidade recíproca e do regime matrimonial de bens da data da separação judicial em diante; e) entre as obrigações remanescentes está a que veda ao marido, sem o consentimento da mulher, a alienação, hipoteca ou gravame de bens imóveis (art. 235, I, do Código Civil de 1916); f) é nulo o ato jurídico em que preterida alguma solenidade que a lei considere essencial; g) o imóvel compromissado pertence em igualdade de condições a ambos os cônjuges em razão de não ter havido partilha dos bens, o que desautoriza o ajuste de compromisso de compra e venda à revelia da autora; h) o anterior pleito de suprimimento de outorga uxória estava atrelado à finalidade de pagamento de débito existente no Banco do Brasil, mostrando-se inviável o reconhecimento da alegada violação ao art. 1.111 do Código de Processo Civil; i) o compromisso de compra e venda no qual não se pactuou o arrependimento, registrado em Cartório de Registro de Imóveis, representa obrigação com eficácia real, adquirindo o promitente comprador o direito real à aquisição do imóvel e à sua adjudicação compulsória; j) conquanto o Código Civil de 1916 não enquadrasse entre os direitos reais o direito do promitente comprador, o Decreto-Lei 58/37, aplicável ao caso por analogia, atribuía eficácia *erga omnes* ao compromisso de compra e venda, exigindo, em seu art. 11, § 2º, a outorga uxória quando casado o vendedor, demonstrando a natureza de efetivo contrato de eficácia real do ajuste; k) a Lei 6.766/79, que regula o parcelamento do solo urbano, ao tratar dos compromissos de compra e venda irretratáveis, estabelece a possibilidade de adjudicação compulsória; l) de acordo com a Súmula 239/STJ, o direito à adjudicação compulsória independe do registro do compromisso de compra e venda; m) o Código Civil atual consolidou a eficácia real atribuída ao compromisso de compra e venda pela legislação esparsa; e n) o Tribunal estadual deu a correta solução à hipótese, pois se mostra imprescindível a outorga uxória para validade do contrato de promessa de compra e venda.

Também o preclaro **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO** pediu vista dos autos, acompanhando o voto do ilustre Relator, com o acréscimo dos seguintes fundamentos: a) é firme a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a promessa de compra e venda tem natureza pessoal, não dependendo sua validade da outorga uxória da esposa; b) *"há que se diferenciar, de um lado, o instrumento de promessa de compra e venda, o qual tem natureza obrigacional e vincula tão somente os contratantes que dele participam - como afirma sólida jurisprudência - e, de outro, os direitos reais que podem dele advir, esteja o contrato registrado ou não"*; c) o instrumento de promessa de compra e venda de imóvel, ainda que não registrado, confere direito à adjudicação compulsória (Súmula 239/STJ); d) de acordo com o Código Civil de 2002, o instrumento de promessa de compra e venda, quando registrado, gera direito real de aquisição; e) a adjudicação compulsória depende da outorga uxória; f) à falta de outorga, o adquirente pode ser acionado pela mulher, a quem é conferido o direito de *"reivindicar os imóveis do casal que o marido tenha gravado ou alienado sem sua outorga ou suprimento do juiz"* (art. 248, II, do CC/16; art. 1.642, III, do CC/2002); g) a doutrina e a jurisprudência convergem para entender que a separação judicial e o divórcio não podem ser obstados pela falta de partilha de bens; h) na hipótese dos autos, com a separação do casal sem a partilha de bens, estes passaram ao regime de condomínio, o que autoriza o cônjuge varão a registrar a promessa de compra e venda, dispensada a outorga uxória; i) para a outorga definitiva da escritura de venda e compra do imóvel, há de se observar o direito de preferência do condômino; j) não há, em princípio, nulidade a ser declarada, nem em relação ao instrumento de promessa de compra e venda, nem em relação a seu respectivo registro; k) está presente omissão relevante, relativa à necessária verificação acerca de a parcela do imóvel prometida à venda caber no quinhão a que fará jus o marido; l) na hipótese de bem indiviso, mas divisível, como parece ser o caso, necessária se faz a análise da possibilidade de divisão cômoda, sem a qual o imóvel deve ser alienado para a separação dos quinhões; e m) os autos devem retornar ao Tribunal de origem para que esclareça *"se as forças do quinhão a que tem direito o marido suportam o negócio jurídico por ele celebrado, caso em que há de ser reconhecida a plena validade do compromisso, devendo tal fato ser colacionado no juízo em que tramita a partilha, assim também se o imóvel é passível de divisão cômoda"*.

Diante dos brilhantes votos acima resumidos, pedi vista dos autos para uma maior capacitação acerca da controvérsia.

É preciso verificar inicialmente se houve violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, no momento em que a Corte local deixou de examinar a questão sob o enfoque das normas que regem o condomínio comum, instituto que admitiria a alienação e o gravame da parte indivisa mas divisível do imóvel, já que o compromisso de compra e venda fora celebrado quando o casal já



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estava separado judicialmente.

É fato incontroverso ter sido o compromisso de compra e venda firmado quando os cônjuges já estavam separados judicialmente, pendente, porém, a partilha de bens do casal. Nessa situação, como bem observou o ilustre **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, os bens passam a ser regulados segundo as regras do condomínio.

De acordo com os arts. 623, III, 628 e 633 do Código Civil de 1916 (art. 1.314 do Código Civil atual), cada condômino pode alienar ou gravar sua fração ideal na propriedade comum, mas não pode alterar a coisa comum, nem dar posse, uso e gozo dela a terceiro, sem o prévio consentimento dos demais (todos os demais, pois as regras empregam o termo consenso). Portanto, não pode o condômino alienar uma parte específica do bem, ainda que divisível, sem a concordância dos demais condôminos. O Código chega a estabelecer um paralelismo entre a divisão do condomínio e as regras de partilha da herança (CC/1916, art. 641; CC/2002, art. 1.321), de modo que a cessão do quinhão hereditário não se pode referir a um bem específico, mas somente ao direito a uma cota ideal do todo (CC/1916, arts. 1.772 a 1.779; CC/2002, arts. 2.013 a 2.022). A propósito:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. PENHORA DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS DO DEVEDOR NO ROSTO DOS AUTOS DO INVENTÁRIO. ADJUDICAÇÃO PELOS ALIMENTANDOS. POSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA. JUÍZO DA FAMÍLIA. ART. ANALISADO: 685-A, CPC.

1. Ação de execução de alimentos distribuída em 22/08/1996, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 30/05/2012.

2. Discute-se a possibilidade de adjudicação, pelos credores de alimentos, dos direitos hereditários do devedor, penhorados no rosto dos autos de inventário, bem como qual o Juízo competente para fazê-lo.

3. Considerando-se que "o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei" (art. 591 do CPC); que, desde a abertura da sucessão, a herança incorpora-se ao patrimônio do herdeiro, como bem imóvel indivisível; e que a adjudicação de bem imóvel é técnica legítima de pagamento, produzindo o mesmo resultado esperado com a entrega de certa quantia; exsurge, como corolário, a conclusão de que os direitos hereditários do recorrido podem ser adjudicados para a satisfação do crédito dos recorrentes.

4. Ante a natureza universal da herança, a adjudicação dos direitos hereditários não pode ser de um ou alguns bens determinados do acervo, senão da fração ideal que toca ao herdeiro devedor.

5. Na espécie, a adjudicação do quinhão hereditário do recorrido, até o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quanto baste para o pagamento do débito, autoriza a participação dos recorrentes no processo de inventário, sub-rogando-se nos direitos do herdeiro, e se dá pro soluto até o valor do bem adjudicado.

6. Assim como o Juízo de Família determinou, por carta precatória, a penhora dos direitos hereditários no rosto dos autos do inventário, que tramita perante o Juízo de Órfãos e Sucessões, incumbe-lhe o prosseguimento da execução, com a prática dos demais atos necessários à satisfação do crédito, adjudicando aos credores, se o caso, a cota-parte do devedor de alimentos, limitado ao valor do débito.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1.330.165/RJ, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/5/2014, DJe de 2/6/2014)

EXECUÇÃO - PENHORA DE DIREITO HEREDITARIO NO ROSTO DOS AUTOS DE INVENTARIO POSSIBILIDADE DE A EXECUÇÃO PROSEGUIR, EMBORA NÃO FEITA A PARTILHA, COM A ALIENAÇÃO DO DIREITO DO HERDEIRO. A ARREMATAÇÃO RECAIRÁ, NÃO SOBRE DETERMINADO BEM DO ACERVO, MAS SOBRE O DIREITO A UMA COTA DA HERANÇA.

(REsp 2.709/SP, Rel. Ministro **GUEIROS LEITE**, Rel. p/ acórdão Ministro **EDUARDO RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/10/1990, DJ de 19/11/1990, p. 13.258)

Vale transcrever, no ponto, lição de **Humberto Theodoro Júnior**, citada no precedente acima mencionado:

"Ao credor é que deve ser ressalvada a opção entre levar o simples direito hereditário à arrematação ou aguardar a concretização da partilha, a fim de que o praxeamento se refira especificamente ao bem que tocar ao devedor no inventário.

Eleita a primeira alternativa, o que não será permitido é a arrematação de bens determinados do acervo hereditário, pois, antes da partilha, não se fixou ainda o direito do herdeiro sobre qualquer bem do monte. A arrematação versará, pois, tão-somente sobre o direito do devedor a participar da partilha." (Comentários ao CPC - Forense - vol. IV - p. 439).

Assim, na hipótese de alienação da coisa comum sem o consentimento dos demais condôminos, a venda é ineficaz em relação a eles, somente subsistindo se, em eventual ação divisória entre os condôminos, o quinhão acabar por ser deferido ao alienante. Confirma-se a lição de **Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenthal**, *verbis*:

"Questão freqüente é a alienação pelo condômino de parte localizada no prédio maior, descrevendo-a como coisa certa e determinada. A



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alienação é ineficaz diante dos demais condôminos que a ela não anuíram e somente prevalecerá se em eventual ação divisória o quinhão certo for atribuído ao condômino alienante." (Curso de Direito Civil. Direitos Reais. Vol. V. 9ª ed. Salvador: Ed. Juspodivm, p. 692)

É de se ver, porém, que, mesmo nesse caso, de alienação da coisa comum sem o consentimento dos demais condôminos, não é possível ao alienante dar a posse, uso ou gozo da propriedade comum a estranho adquirente (terceiro) sem o consentimento dos demais condôminos, nos termos do já invocado art. 633 do Código Civil de 1916 (art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil atual):

Art. 633. Nenhum condômino pode, sem prévio consenso dos outros, dar posse, uso, ou gozo da propriedade a estranhos.

Como se observa no compromisso juntado às fls. 19/23, ignorando a regra transcrita, a posse do imóvel foi transmitida já na assinatura do instrumento, sem o prévio consentimento da consorte, estabelecendo a cláusula 5.1. que:

"O Promitente Vendedor, por força deste contrato, desde já imite a Promitente Compradora na posse da área de terras da Fazenda Santarém, objeto do presente compromisso de compra e venda...."

Nesse contexto, não há como subsistir o compromisso de compra e venda, firmado sem outorga uxória, senão em seus efeitos meramente obrigacionais, ou seja, com validade exclusivamente entre as partes dele signatárias, não afetando os direitos do consorte (condômino), conforme jurisprudência deste Tribunal:

Processual civil. Civil. Contrato de compra e venda de imóvel. Rescisão. Nulidade. Inexistência. Mora. Notificação do cônjuge. Valor do débito. Dispensabilidade. Ausência de prejuízo. Embargos de declaração. Efeitos meramente infringentes. Ausência dos pressupostos do art. 535 do CPC. Súmulas 7/STJ e 211/STJ.

- A alegação de contradição do acórdão, contida na petição dos embargos declaratórios, consubstancia, na realidade, a contrariedade da parte com o juízo de mérito realizado, situação que sugere a imposição de efeito infringente aos embargos declaratórios, sem que houvesse propriamente vício a ser sanado, procedimento inadmissível à luz da maciça jurisprudência deste STJ.

- As alterações pretendidas nas conclusões do acórdão recorrido demandam uma reanálise do acervo de fatos e provas que instruem o processo, procedimento obstado pelo rigor da Súmula 7 deste STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- O ato processual analisado atingiu o fim colimado, cediço que não há declaração de nulidade sem que haja prejuízo ao escopo do processo.
- **A promessa de compra e venda gera apenas efeitos obrigacionais, não sendo, pois, a outorga da mulher, requisito de validade do pacto firmado.**
- É inviável o recurso especial quando a matéria contida em dispositivo legal não foi alvo de debate no acórdão recorrido.
Recurso especial não conhecido.
(REsp 677.117/PR, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/12/2004, DJ de 24/10/2005, p. 319)

Então, apenas eventualmente, no caso de posterior realização de partilha amigável entre os condôminos, ou de partilha judicial, relativa a litígio entre os condôminos, aquele anterior negócio (compromisso) poderia vir a ser confirmado em maior alcance. Nessas hipóteses, enquanto não realizada a partilha (amigável ou judicial) entre os condôminos, penderia, portanto, uma espécie de condição suspensiva: a verificação acerca de caber o bem prometido em venda e compra no quinhão que tocasse ao condômino alienante (aqui o varão).

Ocorre que, no presente caso, a situação é bem diferente. Tem-se inviável pretensão de um terceiro, o promitente adquirente, de obrigar que a partilha entre condôminos se realize de determinada forma, diversa daquela almejada por um dos cônjuges, justamente aquele relativamente a quem não tem o adquirente relação jurídica contratual firmada.

Cabe lembrar que, na espécie, a posse está sendo exercida desde que firmado o compromisso de venda e compra, à revelia da condômina, em contrariedade à lei, posse essa que, segundo o laudo pericial, importou em degradação do imóvel, *verbis*:

"A área desmatada foi em torno de 600 hectares, com a retirada de todas as madeiras de lei nobre ali existentes, a exemplo: jataípeba, sucupira, olandir, massaranduba, conduru, louro, aderno, jacarandá, além de madeiras para fabricação de carvão. (...)

Observa-se no local um devastamento do ecossistema, ao longo de vários anos com extração de grande quantidade de areia e de madeira em mais de 90% da área da referida propriedade rural, notando-se abertura de largos carregadores e trilhas de escoamento da madeira. Este fato acelerou outro processo mais danoso, os seqüentes incêndios, extinguindo remanescentes florestais, com a posterior retirada da sobra da madeira morta, reduzindo ao máximo a capacidade de regeneração da mata transformada em capoeirão." (fls. 312/317)

Diante disso, com a vênua daqueles que entendem de modo diverso, não é o caso de os autos retornarem ao eg. Tribunal de origem, por violação ao art. 535 do Estatuto Processual, para



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

se verificar se o negócio jurídico seria suportado pelo quinhão do varão, de modo a que seja reconhecida sua plena validade.

De outra parte, no que respeita à alegada omissão acerca da reconvenção, não padece o acórdão estadual do referido vício. Isso, porque, reconhecida a nulidade do compromisso de compra e venda, não haveria mesmo que se falar da reconvenção, na qual se pretende seja a recorrida compelida a assinar a escritura definitiva de compra e venda.

Superadas as preliminares, passa-se ao exame do mérito, estando demonstrada a existência de dissídio jurisprudencial acerca da necessidade de outorga uxória na promessa de compra e venda.

É firme a jurisprudência desta Corte, como bem ilustrou o douto **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, no sentido de que é válido o compromisso de compra e venda sem outorga uxória, dada sua natureza meramente pessoal. Porém, a falta de outorga uxória lhe diminui e restringe a eficácia, conforme esclarece o preclaro **Ministro EDUARDO RIBEIRO** no julgamento do REsp 36.413/SP, trazido como paradigma e citado no voto do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, no sentido de que: *"É válida a obrigação assumida pelo marido. A falta de comparecimento da mulher por certo que **lhe diminui a eficácia, não ensejando se postule a execução específica da promessa.** Isso, entretanto, é coisa diversa de que aqui não se cuida. Nulidade não existe."*

Ocorre que, na hipótese, como visto acima, a posse foi desde logo transferida pelo condômino alienante para o compromissário-comprador sem a anuência da outra condômina, contrariando o disposto no art. 633 do Código Civil de 1916.

Nesse contexto, o compromisso de compra e venda somente conserva seus efeitos obrigacionais entre os signatários, sendo ineficaz em relação ao cônjuge virago, não participante do negócio obrigacional, emergindo da irregular transmissão da posse o dever de indenizar a ora recorrida pelos danos decorrentes da posse ilegal.

Conclui-se, então, ser o compromisso de venda e compra do imóvel válido apenas entre os signatários, com efeitos meramente obrigacionais entre os contratantes, mas ineficaz em relação ao condômino não participante do negócio.

Acrescenta-se, ainda, que o contrato foi levado a registro, o que não poderia ter ocorrido sem o consentimento da mulher, conforme determinava o art. 235, I, do Código Civil de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1916, que assim dispunha:

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

I. Alienar, hipotecar ou gravar de onus real os bens imóveis, ou seus direitos reais sobre imóveis alheios (arts. 178, § 9º, nº I, a, 237, 276 e 293). (Vide Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 1919).

II. Pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens e direitos.

III. Prestar fiança (arts. 178, § 9º, nº I, b, e 263, nº X).

De fato, o registro regular, nos termos do art. 5º do Decreto-Lei 58/37, cria direito real de aquisição em favor do promissário-comprador, situado por grande parte da doutrina como direito real sobre imóvel alheio. Realizado o registro de forma irregular, como ocorre no caso, devido à falta de outorga uxória e de consenso entre os condôminos, embaraça o direito de propriedade condominial da mulher, que já não poderá dispor do bem, ante a confusão e insegurança que o registro estará a causar perante terceiros.

Nesse contexto, diante da irregularidade do registro por ausência de outorga uxória ou de consenso entre os condôminos, quanto à alienação prometida a terceiro, impõe-se a declaração de nulidade do registro.

Por fim, no que diz respeito ao art. 1.111 do Código de Processo Civil, não se verifica sua ofensa na medida em que aquele pretérito pedido de suprimimento da outorga uxória, para quitação de dívida bancária, não tinha por finalidade a celebração do compromisso de compra e venda que ora se questiona. Cumpre assinalar, mais não fosse, ser discutível a possibilidade de requerimento de suprimimento de outorga quando o casal já está separado judicialmente, conforme lição de **Yussef Said Cahali**, *verbis*:

"Isto em princípio é válido, porém, apenas em se tratando de condomínio estabelecido nos termos da partilha homologada; pois, antes de formalizada a partilha, o condomínio que subsiste entre os cônjuges tem características próprias, que o vincula ainda à sociedade conjugal desfeita em seus demais efeitos; daí se ter decidido que não é cabível pedido de suprimimento judicial de consentimento quando já separado o casal: é que, enquanto unido, prevalece, sobre a totalidade dos bens, ou sobre alguns deles, comunhão pro indiviso, que, todavia, é desfeita no momento da sentença que decreta a separação; o passo seguinte, ordinariamente, é do apartamento dos respectivos patrimônios, mas em execução de sentença e não por meio de suprimimento judicial de consentimento, que é instituto que tem contornos precisos, conforme precedente inserto na RT 545/109."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(*in*: Divórcio e separação. 9 ed. rev. e atual. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000, p. 780).

Com essas considerações, pedindo vênias aos ilustres Ministros que me antecederam, dou parcial provimento ao recurso especial, para:

a) reconhecer a ineficácia do compromisso de venda e compra do imóvel de propriedade condominial em relação à ora recorrida, cônjuge virago e condômino não participante do negócio, e a validade do compromisso apenas entre os signatários, com efeitos meramente obrigacionais entre os contratantes;

b) diante da irregularidade do registro imobiliário do compromisso de venda e compra, por ausência de outorga uxória ou de consenso entre os condôminos, quanto à alienação prometida a terceiro, decretar a nulidade desse registro, com o devido cancelamento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.616 - BA (2009/0129430-4)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Sr. Presidente, acompanho o voto de V. Exa.

Penso, *data maxima venia*, que não seja o caso de anulação do acórdão por ofensa ao art. 535, porque esse fato de que é um casal já separado judicialmente, e também o fato de que ainda não houve a partilha de bens, são fatos incontroversos e não há necessidade de anulação do acórdão para que o Tribunal aprecie a questão posta no recurso e que foi a questão apreciada no acórdão sobre a necessidade ou não de outorga para que houvesse esse compromisso de compra e venda.

Penso que esse compromisso de compra e venda sem a participação da mulher - seja encarada a situação dos cônjuges já separados judicialmente, mas sem partilha efetivada como mancomunhão, tese à qual me filio, seja encarada sob as regras do condomínio de direito civil, bem exposta no voto de V. Exa. - não poderia afetar o direito de propriedade indivisa do cônjuge separado judicialmente.

Por outro lado, não há a nulidade do compromisso de compra e venda, mas apenas a ineficácia do negócio jurídico em relação àquele que dele não participou. Nesse sentido, o voto já lembrado do Ministro Eduardo Ribeiro e o acórdão da Ministra Nancy Andrighi, segundo o qual a promessa de compra e venda gera efeitos apenas obrigacionais, não sendo, pois, a outorga da mulher requisito de validade da promessa de compra e venda. Ou seja, na constância ou não do vínculo conjugal, não haveria a necessidade da outorga da mulher para a validade, no âmbito do direito pessoal, do compromisso de compra e venda entre seus signatários. Mas esses efeitos meramente obrigacionais dizem respeito apenas à relação entre o ex-marido, separado, e o comprador. O negócio jurídico é ineficaz em relação à esposa separada.

Portanto, acompanho o voto de V. Exa. no ponto em que dá parcial provimento ao recurso especial para reconhecer que não há uma nulidade do compromisso de compra e venda, mas, apenas, a ineficácia do compromisso em relação à ora recorrida, não participante do negócio, sendo o compromisso válido entre os signatários. Isso significa que, quando houver a partilha, se esse imóvel tocar ao ex-marido, no âmbito da relação pessoal entre o ex-marido e o comprador, continuará válido o contrato. Se não tocar ao ex-marido, irá se resolver em perdas e danos, mas sem afetar o direito da ex-mulher.

Também acompanho o voto de V. Exa. quanto à irregularidade do registro imobiliário, porque, aí sim, estaria sendo conferido caráter real a essa promessa,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prejudicando o direito de propriedade da recorrida.

Acompanho, portanto, a conclusão do voto de V. Exa., com a devida vênia do Ministro Relator e dos demais Colegas que votaram de forma diversa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 16/04/2015

JULGADO: 28/04/2015
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S) LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S) PEDRO BORGES DA SILVA TELES RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO	: S M DE M L
ADVOGADOS	: RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S) ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S) LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S) HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S) RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	: E L
ADVOGADO	: MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo, dando parcial provimento ao recurso especial, no que foi acompanhado pela Ministra Maria Isabel Gallotti, a Quarta Turma, por unanimidade, suspendeu a proclamação do resultado do julgamento para futura deliberação, quanto ao voto médio, com o quorum completo.

O Sr. Ministro Luis Felipe Salomão votou com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 16/04/2015

JULGADO: 05/05/2015
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S) LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S) PEDRO BORGES DA SILVA TELES RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO	: S M DE M L
ADVOGADOS	: RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S) ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S) LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S) HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S) RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	: E L
ADVOGADO	: MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 16/04/2015

JULGADO: 07/05/2015
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LITORAL SUL MARICULTURA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S) LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S) PEDRO BORGES DA SILVA TELES RENATO CARVALHO FACCIOLLA
RECORRIDO	: S M DE M L
ADVOGADOS	: RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S) ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S) LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S) EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S) HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S) RAFAEL SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	: E L
ADVOGADO	: MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto médio do Ministro Raul Araújo, que lavrará o acórdão. Vencidos o relator e, em parte, os Ministros Marco Buzzi e o Ministro Luis Felipe Salomão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0129430-4

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.125.616 / BA

Números Origem: 120935662006 5076322006

PAUTA: 16/04/2015

JULGADO: 16/06/2015

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MÔNICA NICIDA GARCIA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LITORAL SUL MARICULTURA LTDA

ADVOGADOS : JOÃO CARLOS TELLES E OUTRO(S)
LEONARDO DIAS TELLES E OUTRO(S)
PEDRO BORGES DA SILVA TELES
RENATO CARVALHO FACCIOLLA

RECORRIDO : S M DE M L

ADVOGADOS : RAUL LIVINO VENTIM DE AZEVEDO E OUTRO(S)
ANTÔNIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO E OUTRO(S)
LYCURGO LEITE NETO E OUTRO(S)
EDSON MONTEIRO SALOMÃO E OUTRO(S)
HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO E OUTRO(S)
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA

INTERES. : E L

ADVOGADO : MARCO AURÉLIO LELIS DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

Em retificação de julgamento ocorrido em 07/05/2015, a Quarta Turma, por maioria, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto médio do Ministro Raul Araújo, que lavrará o acórdão. Vencidos o relator e, em parte, os Ministros Marco Buzzi e o Ministro Luis Felipe Salomão.