**UNIÃO ESTÁVEL E A ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS: UMA ANÁLISE ACERCA DA NECESSIDADE DE OUTORGA DO COMPANHEIRO**

**Maria Aparecida Nascimento dos Santos**

Discente do Curso de Direito da FACIGA/AESGA - E-mail: maria.212137419@aesga.edu.br

**Ana Júlia Miranda de Torres**

Docente do Curso de Direito da FACIGA/AESGA - E-mail: anajulia@aesga.edu.br

**1 CONSIDERAÇOES INICIAIS**

A Constituição Federal de 1988, no artigo 226, consagrou o pluralismo das entidades familiares, rompendo a velha concepção adotada no modelo patriarcal, que só reconhecia a família oriunda do matrimônio (LÔBO, 2023).

Ao passo que reconhece a união estável como entidade familiar, a Carta Magna preconiza também que a lei deve facilitar a sua conversão em casamento, se assim for do desejo dos companheiros. Tanto do casamento quanto da união estável decorrem efeitos pessoais e patrimoniais para os cônjuges e para os companheiros. Existem inúmeras semelhanças entre as duas entidades familiares.

O Código Civil brasileiro, ao tratar do direito patrimonial e do regime de bens entre os cônjuges, em seu artigo 1647, II, dispõe que nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, alienar bens imóveis, exceto no regime da separação absoluta de bens. O dispositivo legal em comento só faz menção ao “cônjuge”, não dispondo expressamente sobre a necessidade de outorga do “companheiro” para alienação dos referidos bens. Diante da ausência de previsão expressa na lei, indaga-se: na união estável, o companheiro necessita da autorização do outro para alienar bem imóvel?

A presente temática goza de relevante interesse social, já que inúmeras entidades familiares se constituem nos moldes da união estável, que, ao lado do casamento, representam as configurações familiares mais presentes na nossa sociedade. Do ponto de vista acadêmico, a pesquisa também desfruta de inquestionável importância, uma vez que não existe consenso na doutrina e na jurisprudência acerca da exigência da autorização do companheiro para alienação de bem imóvel, o que pode resultar em decisões conflitantes sobre um mesmo tema, gerando insegurança jurídica não só para os companheiros, mas também para terceiros que travam relações jurídicas com aqueles que integram a união estável.

Assim, constitui objetivo geral do estudo, analisar se na união estável o companheiro necessita da autorização do outro para alienar um bem imóvel. Para alcançar o objetivo geral, foram traçados os seguintes objetivos específicos: identificar as semelhanças e diferenças entre o casamento e a união estável no que se refere aos efeitos patrimoniais; discorrer sobre os regimes de bens previstos no Código Civil, apontando as principais regras de cada um deles; investigar os posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais sobre a necessidade ou dispensa da outorga do companheiro para a alienação de bens imóveis.

**2 METODOLOGIA**

Este trabalho está baseado em uma abordagem qualitativa. Trata-se de pesquisa exploratória, tendo por objetivo proporcionar ao pesquisador maior familiaridade com o tema, permitindo maior flexibilidade, pois importa considerar os mais variados aspectos relativos ao fato ou fenômeno em estudo (GIL, 2017).

Trata-se de pesquisa bibliográfica a partir da análise de material já publicado, disponível de forma impressa, como livros, teses, dissertações e artigos científicos, incluindo também materiais veiculados na internet (GIL, 2017).

O material coletado será analisado e tratado levando em consideração o seu grau de relevância e contribuição para a pesquisa.

**3 RESULTADOS E DICUSSÕES**

O casamento, é considerado um negócio jurídico onde duas pessoas se unem através de uma relação matrimonial permanente e personalíssima que se traduz em uma comunhão de vida ampla e duradoura. Já a união estável consiste na vida prolongada em comum entre duas pessoas, sem as formalidades do casamento, constituindo também uma família.

A partir da Constituição Federal de 1988, a união estável foi reconhecida como entidade familiar:

Art. 226 - A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.

[...]

§ 3º - Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

A partir do artigo supracitado da Constituição Federal surgiu uma concepção plural de família, onde foram abrangidas tanto aquelas formadas pelo casamento, como pela união estável, além das famílias monoparentais.

O casamento e a união estável são comumente percebidos pela sociedade atual como instituições familiares equivalentes. Nos tribunais brasileiros também se percebe um movimento no sentido de equiparação dessas entidades familiares, para fins sucessórios e previdenciários, por exemplo.

Ao elevar a união estável à categoria de entidade familiar, o legislador deixou clara a intenção de tratar o concubinato puro (união estável) e o matrimônio de forma isonômica, como observado na lei fundamental em seu artigo 226, §3º.

Corroborando essa tendência de equiparação, vale destacar a decisão judicial a seguir, proferida antes mesmo da Suprema Corte declarar a inconstitucionalidade do artigo 1790 do Código Civil, que estabelecia tratamento sucessório desigual entre cônjuges e companheiros.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Direito sucessório decorrente de união estável. Inconstitucionalidade incidental do artigo 1790, II do CC de 2002. Fortes precedentes jurisprudenciais no mesmo sentido. Aplicação do artigo 1829, I, do CC. Equiparação entre união estável e casamento. Inteligência no artigo 226 da CF. Decisão agravada que fica mantida. Recurso improvido. Relator (a): José Joaquim dos Santos, Comarca: São Caetano do Sul, Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 29/04/2010, Data de registro: 11/05/2010. (grifo nosso)

O Direito Civil Brasileiro prevê quatro regimes de bens, sendo eles: comunhão parcial de bens, comunhão universal de bens, separação de bens, que é dividido em dois: separação convencional de bens e separação obrigatória de bens e o último, participação final nos aquestos.

A comunhão parcial de bens é o regime mais comum, "padrão". Esse será o regime no caso em que as partes não escolham outro através do pacto antenupcial. Presume-se nesse regime que o esforço foi comum, ou seja, durante o casamento, os dois contribuíram para a aquisição dos bens. Assim, comunicam-se os bens que são adquiridos pelos cônjuges durante o casamento de forma onerosa. Não se comunicam os bens que cada um dos cônjuges já possuía anteriormente e os adquiridos de forma gratuita durante a relação matrimonial.

Na comunhão universal de bens, a massa patrimonial é única, dessa forma não existem bens individuais, já que acontece a união dos patrimônios, inclusive daqueles bens adquiridos antes do casamento.

Na separação convencional de bens é necessária a celebração prévia de pacto antenupcial por meio do qual o casal convenciona que seus bens presentes e futuros serão incomunicáveis, portanto, em caso de divórcio não há divisão de bens e cada um dos cônjuges permanecerá com seus respectivos bens.

A separação obrigatória de bens é imposta pelo artigo 1641 do Código Civil, que determina que deverá haver a separação total de bens no casamento da pessoa maior de 70 anos, bem como para os que dependerem de suprimento judicial para casar, ou contraírem matrimônio com inobservância das causas suspensivas.

Por fim, o regime de participação final nos aquestos, esse é o regime menos comum, trata-se de um regime híbrido, que no decorrer do casamento são aplicadas as regras da separação total/convencional de bens e no momento do divórcio as normas da comunhão parcial de bens.

A união estável regulada nos artigos 1.723 a 1727 do Código Civil diferencia-se do casamento civil, entretanto, ambas as formas de constituição de família são reconhecidas e tuteladas pela legislação.

Por padrão, é adotado na união estável o regime de comunhão parcial de bens, salvo contrato escrito entre as partes que estabeleça regime diverso, conforme preconiza o artigo 1.725 do Código Civil.

Um dos princípios fundamentais do Direito Civil é a autonomia privada. Porém, para alienação de bens imóveis em uma relação matrimonial, a legislação impõe certas restrições, visando proteger a entidade familiar.

O art. 1.647 do Código Civil determina que, no casamento, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime de separação absoluta, alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis. Tal previsão legal também deve se estender às uniões estáveis, por interpretação analógica e em respeito ao princípio da igualdade entre as entidades familiares?

A outorga conjugal é um instrumento legal que visa a proteger a família nas relações patrimoniais. No contexto da união estável, este mecanismo assume papel fundamental e gera diversas discussões. O presente artigo busca aprofundar o estudo acerca da necessidade de outorga do companheiro na alienação de bens imóveis.

A ausência de outorga do companheiro para a venda de um bem imóvel implica na anulabilidade do ato, conforme o artigo 1.649 do Código Civil, aplicado às relações matrimoniais? Diversos tribunais têm entendido que a falta de outorga torna o ato anulável, o que confere ao companheiro prejudicado o direito de anular a venda, mas isso não ocorre de forma automática.

Tendo em vista a equiparação constitucional entre casamento e união estável, a jurisprudência tem estendido a necessidade de outorga do companheiro também às uniões estáveis.

**4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Ante o exposto, com base na corrente doutrinária inclusiva, a outorga do companheiro na alienação de bens imóveis na união estável é um tema de relevante discussão. A herança do direito matrimonial, foi incorporado à união estável como forma de proteção à entidade familiar. Entende-se de que a ausência de outorga torna o ato anulável, conforme interpretação do artigo 1649 do Código Civil, permitindo ao companheiro prejudicado buscar a anulação da venda.

As nuances deste tema são significativas e envolvem a análise de contratos de convivência, regimes de bens adotados e a própria jurisprudência, que, embora tenda a proteger a família, varia conforme o caso concreto.

A jurisprudência brasileira tem caminhado no sentido de aplicar, por analogia, as regras matrimoniais à união estável, reconhecendo a necessidade de outorga do companheiro para a validade da alienação de bens imóveis.

DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXORIA. INEXIGÍVEL. UNIÃO ESTÁVEL NÃO FORMALIZADA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. NEGOCIO JURÍDICO PRESERVADO. 1. A lei civil exige, para alienação ou constituição de gravame de direito real sobre bem do casal, o consentimento de ambos os cônjuges, devendo tal exigência ser aplicada à união estável. 2. A possibilidade de se admitir a exigência da autorização de ambos os conviventes para a alienação dos bens imóveis, ante as peculiaridades que envolvem a união estável como a dispensa de contrato registrado em cartório como requisito para a validade da união tornam necessária a proteção do terceiro de boa-fé que adquire imóvel de um dos conviventes, especialmente nos casos em não há notícia da averbação de contrato de convivência ou quando o reconhecimento é realizado em data posterior ao negócio jurídico. 3. Inexistente prova da formalização de união estável ou do reconhecimento desta por sentença judicial, além de confirmada a inanição de prova de sua averbação nos registros do vendedor, de modo que o bem em litigio pudesse eventualmente integrar a meação da sua suposta companheira e, por consequência lógica, que seria quinhão hereditário dos herdeiros.

É essencial, portanto, que os companheiros estejam cientes das implicações legais de suas decisões patrimoniais e, se necessário, busquem a orientação de um profissional do Direito para assegurar que seus atos estejam em conformidade com a legislação e que a proteção da família esteja garantida.

Este cenário demonstra a complexidade e a sensibilidade do tema, que envolve a interação de princípios fundamentais, como a autonomia privada e a proteção da família, exigindo do operador do Direito um profundo conhecimento técnico e sensibilidade social.

**Palavras-chave:** União estável. Bens imóveis. Alienação. Outorga do companheiro.

**Órgão de Fomento:** Programa Pernambuco na Universidade (PROUNI-PE).

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. In: BITENCOURT, Caroline Müller *et al* (Org.). **Vade Mecum Constitucional**. 3. Ed. São Paulo: JusPodivm, 2023.

BRASIL. Lei 10.406, 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>>. Acesso em: 3 mar. 2023.

FRÓES NETO, Edgard Borba. A outorga uxória na união estável. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/\_img/artigos/A%20outorga%20ux%C3%B3ria%20na%20uni%C3%A3o%20est%C3%A1vel.pdf>. Acesso em 22 de abril de 2023.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projeto de pesquisa**. 7. ed. Barueri: Atlas, 2022. Disponível em: <[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771653/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml5]!/4/52/1:18[rtm%2Cann]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559771653/epubcfi/6/10%5b%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml5%5d!/4/52/1:18%5brtm%2Cann%5d)>. Acesso em: 9 mar. 2023.

LÔBO, Paulo. Direito Civil: Famílias. 13. Ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2023.

MARCONI, Maria de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia científica.** 8. ed. Barueri: Atlas, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559770670/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright]!/4/32/12/1:91[%20La%2Ckat]>. Acesso em: 2 jul. 2023.

MARCONI, Maria de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de pesquisa**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2021. Disponível em: <[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597026610/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4]!/4/56/1:57[/64%2C39]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597026610/epubcfi/6/10%5b%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml4%5d!/4/56/1:57%5b/64%2C39%5d)>. Acesso em: 18 jun. 2023.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia da pesquisa no direito.** 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. Disponível em: <[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553627307/epubcfi/6/6[%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright\_3-0.xhtml]!/4/12/12](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553627307/epubcfi/6/6%5b%3Bvnd.vst.idref%3Dcopyright_3-0.xhtml%5d!/4/12/12)>. Acesso em: 2 jul. 2023.

TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. –10. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

VADE MECUM BRASIL. 2023. Disponível em: <<https://vademecumbrasil.com.br/palavra/post-mortem>>. Acesso em: 9 mar. 2023.