



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
PRO-REITORIA DE GRADUAÇÃO  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
CURSO DE DIREITO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO II**

**(DES)NECESSIDADE DE OUTORGA CONVIVENCIAL NA VENDA DE IMÓVEL**

ORIENTANDO – ALEXANDRE DE ASSIS FILHO

ORIENTADOR – GIL CÉSAR COSTA DE PAULA

GOIÂNIA-GO  
2023

ALEXANDRE DE ASSIS FILHO

**(DES)NECESSIDADE DE OUTORGA CONVIVENCIAL NA VENDA DE IMÓVEL**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS).

Prof. Orientador - Gil César Costa de Paula

GOIÂNIA-GO  
2023

## SUMÁRIO

RESUMO.....	4
PALAVRAS-CHAVE.....	4
INTRODUÇÃO.....	4
1 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE CASAMENTO E UNIÃO ESTÁVEL, E SEUS EFEITOS PATRIMONIAIS.....	5
1.1. Casamento.....	6
1.2. União estável.....	7
2 OUTORGA/VÊNIA.....	9
2.1. Outorga nos contratos de compra e venda.....	9
2.2. Outorga conjugal (uxória/marital).....	10
2.3. Criação doutrinária e jurisprudencial: outorga convivencial.....	11
3 PRINCIPAIS ARGUMENTOS FAVORÁVEIS À NECESSIDADE.....	12
3.1. Limitação da união estável sob o regime de comunhão parcial de bens....	12
3.2. Proteção igualitária à união estável e o casamento.....	14
4 PRINCIPAIS ARGUMENTOS DESFAVORÁVEIS À NECESSIDADE.....	16
4.1. Interpretação restritiva do art. 1.647 do Código Civil.....	16
4.2. Equiparação entre união estável e casamento somente para os fins de normas de solidariedade.....	17
CONCLUSÃO.....	19
REFERÊNCIAS.....	21

**RESUMO:** Com o julgamento do Recurso Extraordinário 878.694/MG pelo Supremo Tribunal Federal em 2017, o art. 1.790, que expressava sobre os direitos sucessórios do companheiro/convivente, foi considerado inconstitucional, entendendo o Tribunal pela equiparação sucessória total entre o casamento e a união estável, tendo repercussão geral. A partir disso, várias discussões foram iniciadas a respeito dessa equiparação se estender fora do direito sucessório, sendo uma delas a seguinte: é necessário ou não a outorga convivencial na venda de imóvel? Logo, serão apresentados argumentos favoráveis e desfavoráveis com embasamento doutrinário e pretoriano acerca de tal discussão jurídica, assim como uma conclusão com o fito de assegurar segurança e evitar transtornos para os negócios jurídicos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Outorga. Convivencial. Desnecessidade. Necessidade. Venda. Imóvel.

## **INTRODUÇÃO**

A Constituição Federal de 1988 prevê a união estável entre homem e mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

No ano de 2017, o Supremo Tribunal Federal decidiu que deve haver uma equiparação sucessória entre casamento e união estável, sendo reconhecida a inconstitucionalidade do art. 1.790 do Código Civil, que rege a respeito da sucessão do companheiro/companheira quanto aos bens adquiridos onerosamente na vigência da união estável. Assim, iniciou-se discussões sobre a união estável não poder ser equiparada ao casamento, já que desconexo a conversão entre duas categorias iguais.

Este julgado deu início a problemática da (des)necessidade da outorga convivencial na venda de imóvel, haja vista a aplicação do regime parcial de comunhão de bens às relações patrimoniais, salvo contrato escrito entre os companheiros, conforme o art. 1.725 do Código Civil. Assim, surge a discussão se o

alcance desse artigo atinge, por equiparação, a outorga conjugal nos casos de alienação de bens imóveis, de acordo com o art. 1.647, I do Diploma Civilista.

Desse modo, tanto a doutrina, quanto os diversos pretórios nacionais, discorrem sobre a problemática, no qual divergem demasiados entendimentos.

Não obstante ao embróglio, no final de 2017, emergiu novo julgado do STJ compreendendo pela exigência de outorga do companheiro, ao considerar indispensável a autorização de ambos para a alienação de imóveis. Entretanto, deve-se atentar a proteção do terceiro de boa-fé, ora adquirente, nos casos em que este não havia conhecimento da união estável do vendedor, não havendo, assim, causa de anulação do contrato.

Logo, nada mais atual do que o tema a ser apresentado neste trabalho, que ainda não possui entendimento pacificado na Segunda Seção do Tribunal, buscando trazer um arcabouço doutrinário e pretoriano acerca de tal celeuma jurídica, assim como uma conclusão com o fito de assegurar segurança e evitar transtornos para os negócios jurídicos.

## **1 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE CASAMENTO E UNIÃO ESTÁVEL, E SEUS EFEITOS PATRIMONIAIS**

Preliminarmente, é relevante destacar que, apesar de não haver hierarquia entre a união estável e o casamento, ambas são entidades familiares que possuem suas diferenças.

Partindo dessa premissa, serão apresentadas as principais características que diferenciam o casamento e a união estável, seguido de breve comentário a respeito dos atos e negócios que exigem a outorga conjugal, com base no arcabouço doutrinário do Diploma Civilista e jurisprudencial, a fim de elucidar a problemática que será tratada nos capítulos vindouros.

## 1.1. Casamento

O casamento é a união de duas pessoas, objetivando a constituição de uma família e formada por um vínculo de afeto, regido pelo Direito da Família, do Código Civil brasileiro (Livro IV, artigos 1.511 a 1.783) e reconhecido como entidade familiar.

Quanto a sua natureza jurídica, conforme elucida o eminente doutrinador Flávio Tartuce, o casamento não pode ser considerado um *contrato puro*, mas sim um *negócio jurídico especial*, pois trata-se uma instituição quanto ao seu conteúdo, mas um contrato especial no que se refere à sua formação. Isto se dá ao fato de que o casamento tem como principal objetivo a comunhão plena de vida.<sup>1</sup>

Além disso, percebe-se que o casamento é um negócio jurídico formal e solene, possuindo uma série de requisitos no seu processo de habilitação, bem como em sua formalização, por meio de uma celebração feita por um juiz de paz ou de direito. Celebrado o casamento, é lavrado o assento no livro de registro e emitida uma certidão de casamento. Assim, o estado civil é alterado de “solteiro” para “casado”.

Contudo, como qualquer relação, o casamento pode chegar ao fim, resultando, assim, no divórcio. Caso o casal não possua filhos menores ou incapazes, pode ser realizado o divórcio consensual, por escritura pública, conforme a Lei 11.441/2007. Havendo filhos menores ou incapazes, ainda é possível que seja lavrada a escritura de dissolução conjugal, desde que comprovada a resolução prévia e judicial das questões referentes aos filhos menores ou incapazes. Vale lembrar a possibilidade de divórcio consensual nos casos em que não haja nascituro, nos termos do art. 733 do Código de Processo Civil de 2015.

Partindo para o Direito das Sucessões, o cônjuge é considerado herdeiro necessário, tendo direito a herança legítima, que é composta por metade do patrimônio do autor da herança. Assim, concorrem com os descendentes do *de cujus*, salvo se casado com o falecido sob o regime de comunhão universal de bens ou de

---

<sup>1</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. Ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p. 1206.

separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único). Caso o casamento seja regido sob a comunhão parcial de bens, o cônjuge sobrevivente tem direito à metade dos bens que foram adquiridos durante o matrimônio.

## **1.2. União Estável**

Para iniciar a fala sobre a união estável, recorreremos primeiramente para o Texto Maior, que em seu art. 226, § 3º, reconhece a união estável como entidade familiar, além de expressar que a lei deve facilitar a sua conversão em casamento.

Portanto, para regular tal previsão, foi sancionada a Lei 9.278/96. Nela, a união estável é conceituada como uma entidade familiar com convivência pública, duradoura (não exige tempo mínimo), contínua e estabelcida com o objetivo de constituir família. De acordo com os doutrinadores Pablo Stolze Gagliano e Rodrigo Pamplona Filho, esses são elementos caracterizadores essenciais da união estável. Há, ainda, os elementos caracterizadores acidentais, como o tempo, a prole e a coabitação<sup>2</sup>. Ou seja, estes não são elementos indispensáveis para a caracterização da união estável.

Diferente do casamento, não é necessária uma formalização para que seja configurada a união estável. Conforme o art. 1.725 da legislação civilista, aplica-se, no que couber, o regime de comunhão parcial de bens. No entanto, caso os companheiros queiram, podem formalizar um contrato de convivência, reconhecendo a união e podendo optar por outro regime de bens. Como no casamento, caso regido pela comunhão parcial de bens, o companheiro(a) tem direito à meação patrimonial. Também possuem direito à alimentos (art. 1694, CC).

Caso a relação chegue ao fim, é feita a dissolução da união estável. Pode ser realizada extrajudicialmente no cartório, caso as partes estejam em comum acordo e não possuam filhos menores ou incapazes, e judicialmente, se haver alguma

---

<sup>2</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil. Direito de Família. São Paulo: Saraiva 2011. v. 6, p. 429-436.

discordância em relação ao término, partilha de bens ou caso haja filhos menores e incapazes.

No que tange aos direitos sucessórios do convivente, anteriormente, era regido pelo art. 1.790 do Código Civil. Entretanto, no ano de 2017, o Supremo Tribunal Federal, por meio do Recurso Extraordinário 878.694/MG, concluiu pela inconstitucionalidade do referido artigo, entendendo pela equiparação sucessória total entre o casamento e a união estável, tendo repercussão geral<sup>3</sup>:

Direito constitucional e civil. Recurso extraordinário. Repercussão geral. Inconstitucionalidade da distinção de regime sucessório entre cônjuges e companheiros. 1. A Constituição brasileira contempla diferentes formas de família legítima, além da que resulta do casamento. Nesse rol incluem-se as famílias formadas mediante união estável. 2. Não é legítimo desequiparar, para fins sucessórios, os cônjuges e os companheiros, isto é, a família formada pelo casamento e a formada por união estável. Tal hierarquização entre entidades familiares é incompatível com a Constituição de 1988. 3. Assim sendo, o art. 1790 do Código Civil, ao revogar as Leis nºs 8.971/94 e 9.278/96 e discriminar a companheira (ou o companheiro), dando-lhe direitos sucessórios bem inferiores aos conferidos à esposa (ou ao marido), entra em contraste com os princípios da igualdade, da dignidade humana, da proporcionalidade como vedação à proteção deficiente, e da vedação do retrocesso. 4. Com a finalidade de preservar a segurança jurídica, o entendimento ora firmado é aplicável apenas aos inventários judiciais em que não tenha havido trânsito em julgado da sentença de partilha, e às partilhas extrajudiciais em que ainda não haja escritura pública. 5. Provimento do recurso extraordinário. Afirmação, em repercussão geral, da seguinte tese: “No sistema constitucional vigente, é inconstitucional a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros, devendo ser aplicado, em ambos os casos, o regime estabelecido no art. 1.829 do CC/2002”. (STF – RE: 878694 MG, Relator: ROBERTO BARROSO, Data de Julgamento: 10/05/2017, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 06/02/2018)

Portanto, quanto aos direitos sucessórios, devem ser aplicadas tanto para o casamento, quanto para a união estável, as disposições do art. 1.829 do Diploma Civilista.

Logo, percebe-se que, apesar de serem ambos aparados pela Constituição Federal e inexistir hierarquia entre eles, a união estável e o casamento são duas entidades familiares diferentes. O primeiro não é um ato jurídico formal e solene,

---

<sup>3</sup> RE 878.694/ Relator (a): Min. ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 10/05/2017, DJe – 21 Divulg 60-02-2018.



enquanto o segundo possui formalização e é solene, além de dar publicidade do estado civil dos contratantes.

## **2 OUTORGA/VÊNIA**

A outorga/vênia trata-se de ato ou efeito de outorgar, em que o indivíduo concede, consente, aprova, dá anuência, permite que outra pessoa pratique determinado ato.

Entendido o conceito da palavra, vejamos como é exercida a outorga nos contratos de compra e venda, esclarecendo a outorga uxória/marital e a outorga convivencial.

### **2.1. Outorga nos contratos de compra e venda**

De acordo com a visão clássica e contemporânea, são elementos do contrato de compra e venda: as partes (comprador e vendedor), a coisa (*res*) e o preço (*pretium*).

Adentrando no elemento das partes, devem possuir vontade livre, havendo consenso entre elas, sem vícios. Também devem ser capazes, sob pena do contrato ser nulo ou anulável, conforme for a espécie de nulidade.<sup>4</sup>

No entanto, em certos casos, além da capacidade das partes, é necessário que haja legitimidade. Assim, devido a determinadas situações ou circunstâncias, algumas pessoas possuem limitações ou restrições à liberdade de comprar e vender, não podendo confundir legitimidade com a incapacidade.

---

<sup>4</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. Ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p.682.

Uma das limitações à liberdade de comprar e vender são nos casos de pessoas casadas, em que necessitam de outorga conjugal para vender imóvel. Para, entendamos do que se trata tal legitimação nas linhas vindouras.

## **2.2. Outorga conjugal (uxória/marital)**

O Código Civil, em seus arts. 1.642 e 1.643, dispõe sobre os atos em que os cônjuges podem praticar sem a autorização do outro, independente do regimes de bens.

O princípio da afetividade talvez seja um dos princípios mais importantes no Direito de Família, podendo ser, inclusive, decorrente da grande apreciação da dignidade humana e solidariedade.<sup>5</sup>

Ora, partindo de tal princípio, bem como uma forma de proteção ao patrimônio do conjugue, resta indene de dúvidas a necessidade de outorga conjugal para atos e negócios, de modo a restringir a autonomia privada.

De início, vale esclarecer que a outorga conjugal é classificada em outorga uxória (da esposa) e outorga marital (do marido). A partir disso, enuncia o art. 1.647 da Norma Civilista os atos ou negócios que exigem outorga conjugal. Vejamos:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;

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

III - prestar fiança ou aval;

IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

---

<sup>5</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. Ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p. 1194.

Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Conforme prevê o art. 1.648, a ausência de outorga pode ser suprida nos casos em que o cônjuge a denegue de maneira injusta ou seja impossível concedê-la, cabendo ao juiz decidir. Neste caso, devem ser considerados os interesses da família, especialmente os filhos do casal.<sup>6</sup>

Não sendo a ausência da outorga conjugal suprida, o negócio jurídico é passível de anulação, tendo a ação anulatória o prazo decadencial de dois anos, a partir da dissolução da sociedade conjugal, nos termos do art. 1.649. Tal ação pode ser proposta somente pelo cônjuge rejeitado e por seus herdeiros, pois a anulação do pelo próprio cônjuge que realizou o ato ou negócio caracteriza *venire contra factum proprium*.<sup>7</sup>

Conforme demonstrada no *caput* do art. 1.647, somente no regime de separação absoluta bens a vênua conjugal não é exigida.

Quanto à separação convencional, é expresso no art. 1.689 que trata-se de uma separação absoluta. Já na separação legal (art. 1.641), surgiu uma polêmica quanto à Súmula 377 do STF, que salienta que “no regime da separação legal comunicam-se os bens adquiridos na constância do casamento”. No entanto, em 2018, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça entendeu que nos casos de casamento sob o regime de separação obrigatória de bens, é necessário que seja comprovado o esforço comum para que haja a comunicação dos bens, seguindo então a Súmula 377 do STF.<sup>8</sup>

### **2.3. Criação doutrinária e jurisprudencial: outorga convivencial**

---

<sup>6</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. Ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p. 1254.

<sup>7</sup> SCHREIBER, Anderson. A proibição de comportamento contraditório: tutela da confiança e venire contra factum proprium. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. P. 119-120.

<sup>8</sup> STJ - EREsp: 1623858 MG 2016/0231884-4, Relator: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Data de Julgamento: 23/05/2018, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 30/05/2018 RSTJ vol. 251 p. 416).

Em relação a outorga no caso de união estável, não se encontra previsão legal sobre tal ato e ainda não há um entendimento uníssono a respeito do tema. Assim, há parte da doutrina que defende ser necessário a outorga do convivente para a venda de imóvel, aplicando-se o art. 1.647 do CC, e a outra parte acredita não haver a vênia do companheiro para tal negócio jurídico.

Dessa forma, cabe apontar os argumentos nos quais se embasam ambos os polos, bem como o entendimento jurisprudencial acerca da celeuma jurídica, concentrando-se na análise sob a visão do Superior Tribunal de Justiça e o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

### **3 PRINCIPAIS ARGUMENTOS FAVORÁVEIS À NECESSIDADE**

Pois bem. Como narrado nas linhas pretéritas, o debate principal gira em torno da (des)necessidade da outorga convivencial na venda de bem imóvel.

Parte da doutrina civilista, bem como entendimento jurisprudencial do STJ entende pela necessidade de outorga do convivente na venda de imóvel em alguns casos. Para isso, fundamentam tal posição em dois argumentos. Vejamos, detalhadamente, cada um deles.

#### **3.1. Limitação da união estável sob o regime de comunhão parcial de bens**

O primeiro argumento utiliza como fundamento o art. 1.725 do Código Civil, que enuncia:

Art. 1.725. Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens.

Portanto, muitos autores defendem a exigência da outorga em todos os casos em que exista o regime de comunhão parcial de bens, alcançando, assim a união

estável, exceto nos casos em que haja um contrato de convivência, estabelecendo outro o regime de separação absoluta.

É de importância se atentar, ainda, à expressão “no que couber” do artigo. Vejamos o que diz o eminente doutrinador Carlos Roberto Gonçalves<sup>9</sup>:

(...) a outorga do companheiro é necessária, para a alienação ou oneração imobiliária. Sendo a união estável regida pela comunhão parcial de bens, há de ser observado o disposto no art. 1.647, I, do Código Civil, que trata de aludida autorização.

Ora, se regido sobre a comunhão parcial, presume-se que os bens adquiridos durante a união estável são frutos do trabalho comum dos companheiros, ou seja, passam a pertencer a ambos em partes iguais, não havendo um titular exclusivo. Existe uma cotitularidade patrimonial, o que não permite que um dos conviventes venda imóvel sem a autorização do outro, nas palavras de Maria Berenice Dias<sup>10</sup>. Portanto, caso um companheiro venda o imóvel sem o consentimento do outro, estará, em parte, uma venda *non domino*, o que configura ato ilícito, complementa Zeno Veloso.<sup>11</sup>

Trata-se de um argumento bastante interessante e coerente, que inclusive, foi de entendimento dos Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do AgInt no REsp 1706745, em 24/11/2020:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. UNIÃO ESTÁVEL. OUTORGA UXÓRIA. IMPRESCINDÍVEL PUBLICIDADE OU CARACTERIZAÇÃO DE MA-FÉ. 1. Ausente incursão na seara fático-probatória ao analisar o recurso especial, pois foi alcançada a conclusão de que o aresto recorrido deveria ter sido reformado com base nas afirmações constantes no próprio acórdão impugnado pelo recurso especial, visto que a realidade dos autos retratada no aresto recorrido estava em dissonância com o entendimento que esta Corte. 2. **Necessidade de autorização de ambos os companheiros para a validade da alienação de bens imóveis adquiridos no curso da união estável, tendo em vista que o regime da comunhão parcial de bens foi estendido à união estável pelo art. 1.725 do CCB, além do reconhecimento da existência de condomínio natural entre os**

---

<sup>9</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro - volume 6: Direito de Família. 18 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. P. 648.

<sup>10</sup> DIAS, Maria Berenice. Manual de direito das famílias. 14. ed. rev., atual. E ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2021. P. 583.

<sup>11</sup> VELOSO, Zeno. Código Civil comentado. São Paulo: Atlas. 2002. V. XVII. P. 144-145.

**conviventes sobre os bens adquiridos na constância da união, na forma do art. 5º da Lei 9.278/96. 3. A invalidação de atos de alienação praticado por algum dos conviventes, sem autorização do outro, depende de constatar se existia: (a) publicidade conferida a união estável, mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência união estável no Ofício do Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns, a época em que firmado o ato de alienação, ou (b) demonstração de má-fé do adquirente. 4. No caso, nem foi apontada a configuração de má-fé, nem existia qualquer publicidade formalizada da união estável na época em que firmado o contrato de alienação, de modo que não pode ser invalidado com base na ausência de outorga da convivente, ora recorrida. 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1706745 MG 2017/0281158-7, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/11/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/03/2021)**

Dessa forma, o entendimento acima se amolda perfeitamente ao argumento exposto, para necessidade de vênia do convivente nos moldes do art. 1.725 do CC, citando, ainda, o art. 5º da Lei 9.278/96, em que os bens imóveis adquiridos na constância da união estável por um ou ambos os conviventes, passam a pertencer a ambos, pois são frutos de colaboração mútua.

Contudo, a decisão faz uma ressalva quanto a possibilidade de anulação do negócio jurídico no caso da falta de anuência do convivente. Para que o ato seja invalidado, é necessário que: **(i)** publicidade conferida a união estável, mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência união estável no Ofício do Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns, a época em que firmado o ato de alienação, ou **(ii)** demonstração de má-fé do adquirente.

Portanto, demonstrado o argumento do art. 1.725 do Código Civil, vejamos o segundo argumento utilizado por parcela da Doutrina.

### **3.2. Proteção igualitária à união estável e o casamento**

Em sequência, outro argumento utilizado por quem defende a necessidade de outorga convivencial na venda de imóvel é que ambas recebam uma proteção igualitária, já que ambas são entidades familiares.

Tal pensamento fundamenta-se no art. 226, § 3º, da Constituição Federal, que foi anteriormente citado neste trabalho no item “1.2”. Referido artigo reconhece a união estável como entidade familiar, não havendo, portanto, distinção entre esta e o casamento.

Sendo assim, presume-se que pela ausência de hierarquia, ambas entidades familiares merecem a mesma proteção do Estado. Esse é pensamento externado por Maria Berenice Dias<sup>12</sup>:

**A Constituição, ao garantir especial proteção à família, citou algumas entidades familiares - as mais frequentes -, mas não as desigualou. Limitou-se a elencá-las, não lhes dispensando tratamento diferenciado. Ainda que a união estável não se confunda com o casamento, ocorreu a equiparação das entidades familiares, sendo todas merecedoras da mesma proteção.** O fato de mencionar primeiro o casamento, depois a união estável e, por último, a família monoparental não significa qualquer preferência nem revela uma escala de prioridade. Ao criar a categoria de entidade familiar, a Constituição acabou por reconhecer juridicidade às uniões constituídas pelo vínculo de afetividade.

Nesse sentido, também salienta Carlos Roberto Gonçalves<sup>13</sup>:

A proteção jurídica à entidade familiar constituída pela união estável entre o homem e mulher abrange o complexo de direitos de cunho pessoal e de natureza patrimonial, (...), além de inúmeros outros, esparsos pela legislação ordinária.

Isto posto, ainda que o casamento e a união estável possuam suas distinções, estas não podem atingir os direitos patrimoniais do companheiro, pois seria ir de encontro a proteção especial à família pelo Estado prevista no *caput* do art. 226, inferiorizando aqueles em que optaram por constituir família sem as formalidades exigidas pelo casamento e, como consequência, indo de encontro ao objetivo do Texto Maior. Assim, para essa esses autores, deverá prevalecer a interpretação que melhor coadune com a Constituição, em vista de sua supremacia.

---

<sup>12</sup> DIAS, Maria Berenice. Manual de direito das famílias. 14. ed. rev., atual. E ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2021. P. 569.

<sup>13</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro - volume 6: Direito de Família. 18 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. P. 643.

Portanto, apresentados os argumentos favoráveis à necessidade de outorga convivencial, vejamos os argumentos desfavoráveis, a fim de estabelecer qual, em tese, deverá prevalecer.

## 4 PRINCIPAIS ARGUMENTOS DESFAVORÁVEIS À NECESSIDADE

Expostos os argumentos favoráveis a necessidade da outorga convivencial, com interessante e coerente argumentação, vejamos os argumentos desfavoráveis à necessidade, com base em análise doutrinária e jurisprudencial.

### 4.1. Interpretação restritiva do art. 1.647 do Código Civil

Como demonstrado no item “3.1”, para que fosse necessário a anuência do companheiro na venda de imóvel, seria necessário aplicar o art. 1.647 do Código Civil, via analogia, atingindo a união estável.

Ocorre que o artigo mencionado trata-se de uma norma restritiva de direito, não podendo ser aplicada a união estável.

Para melhor compreensão, vejamos o conceito de normas restritivas de direito ou *normas de exceção*, nas palavras de Flávio Tartuce:

**Regra importante deve ser captada é que as normas de exceção ou normas excepcionais não admitem analogia ou interpretação extensiva. Entre essas podem ser citadas as normas que restringem a autonomia privada que, do mesmo modo não admitem socorro a tais artificios.**

Tal definição se amolda perfeitamente ao art. 1.647 do CC, pois trata-se de uma norma de exceção que elenca os atos e negócios que exigem outorga conjugal, ou



seja, trata-se de norma restritiva da autonomia privada, defende o autor<sup>14</sup>. Portanto, interpreta-se a norma de forma estrita.

Outro defensor de tal argumento é Cristiano Chaves de Farias<sup>15</sup>.

Neste mesmo sentido, Euclides de Oliveira<sup>16</sup>:

**Ainda sem incidência analógica à união estável, por seu caráter restritivo e peculiar ao casamento, a exigência de autorização do companheiro para alienação dos bens imóveis e outros atos gravosos ao patrimônio comum (art. 1.647).**

Trata-se de um argumento bastante coerente, que não só é defendido por parcela considerável da doutrina, como também já foi usado como fundamento de decisões recentes no Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>17</sup> e de Minas Gerais<sup>18</sup>.

Portanto, não restam dúvidas que a outorga convivencial não pode ser exigida sob a égide do art. 1.647 do Código Civil, devendo este ser aplicado somente ao casamento.

#### **4.2. Equiparação entre união estável e casamento somente para os fins de normas de solidariedade**

Certos fatos que serão expostos a seguir já foram citados neste trabalho. No entanto, afim de trazer maior clareza ao argumento deste item, insta lembrá-los.

---

<sup>14</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. Ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p. 1344.

<sup>15</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de. Curso de direito civil: contratos/Cristiano de Chaves de Farias, Nelson Rosenvald. 9. ed. rev. e atual. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2019. P. 718.

<sup>16</sup> OLIVEIRA, Euclides Benedito de. União estável: do concubinato ao casamento. 6. ed. São Paulo: Método. 2003. P. 193

<sup>17</sup> TJ-SP - AC: 00067390520128260572 SP 0006739-05.2012.8.26.0572, Relator: Luiz Antonio Costa, Data de Julgamento: 05/02/2020, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/02/2020; TJ-SP - AC: 10050519020188260568 SP 1005051-90.2018.8.26.0568, Relator: Rodolfo Pellizari, Data de Julgamento: 25/03/2021, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/03/2021; TJ-SP - AC: 10068021620218260566 SP 1006802-16.2021.8.26.0566, Relator: Rui Cascaldi, Data de Julgamento: 25/08/2022, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/08/2022.

<sup>18</sup> TJ-MG - AC: 10000181110016001 MG, Relator: Carlos Levenhagen, Data de Julgamento: 04/03/2021, Câmaras Cíveis / 5ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/03/2021.

Com o reconhecimento da união estável como entidade familiar, por meio da Constituição Federal (art. 226, § 3º), o Código de Processo Civil de 2015 ampliou várias de suas normas, a fim de incluir o companheiro. Urge destacar o seu art. 73, que prevê a necessidade do consentimento do cônjuge para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, aplicando-se o disposto no artigo à união estável (§ 3º). Assim, preveu a necessidade de outorga convivencial pra hipótese elencada no inciso II do art. 1.647 do Código Civil.

Já no ano de 2017, o Supremo Tribunal Federal decidiu, via Recurso Extraordinário 878.694/MG, pela equiparação sucessória entre casamento e união estável, reconhecendo a inconstitucionalidade do art. 1.790 do Código Civil, pois tal hierarquização entre ambas entidades familiares vai de encontro à Constituição. Logo, reforçou ainda mais a discussão acerca da incidência do art. 1.647 para os conviventes.

Tais ocasiões geraram discussões sobre a equiparação total entre união estável e casamento. Mário Luiz Delgado<sup>19</sup>, em um tom crítico, aduz que a a união estável passa a ser um casamento forçado.

Entretanto, há corrente doutrinária que entende não haver equiparação total entre as duas entidades familiares. Discorre Flávio Tartuce<sup>20</sup>:

A posição deste autor é que a equiparação diz respeito apenas ao Direito das Sucessões. Assim, por exemplo, o companheiro deve ser tratado como herdeiro necessário, incluído na relação do art. 1.845 do Código Civil. Entretanto, **ainda persistem diferenças entre as duas entidades familiares, especialmente o Direito de Família, como no caso dos elementos para a sua caracterização.**

(...)

A propósito, surge corrente respeitável, encabeçada por Anderson Schreiber e Ana Luiza Nevares, no sentido de **haver equiparação somente para fins de normas de solidariedade, caso das regras sucessórias, de alimentos e de regime de bens. Quanto às normas de formalidade, como as relativas à existência formal da união estável e do casamento, aos requisitos para a ação de alteração do regime de bens do casamento**

---

<sup>19</sup> DELGADO, Mario Luiz. O Paradoxo da União Estável: um casamento forçado.

<sup>20</sup> TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único. 12. Ed. Rio de Janeiro: Método, 2022, p. 1330.

**(art. 1.639, § 2º, do CC e art. 734 do CPC) e às exigências de outorga conjugal, a equiparação não deve ser total.**

Sendo assim, aos olhos dessa posição, não seria possível a equiparação entre a união estável e o casamento nos casos em que é exigida a outorga.

Este posicionamento foi, inclusive, adotado pelo Enunciado n. 641, da VIII Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho de Justiça Federal em abril de 2018, em que foi esclarecido: **(i)** que a declaração de inconstitucionalidade do art. 1.790 do Código Civil pelo STF não importa em equiparação absoluta entre o casamento e a união estável; **(ii)** estendem à união estável somente as regras aplicáveis ao casamento que tenham por fundamento a solidariedade familiar.

Portanto, dúvidas não restam que este argumento parece ser o mais correto, visto que não a decisão do STF não equiparou as normas de formalidade de ambas entidades familiares.

## **CONCLUSÃO**

Ante todo o exposto neste trabalho, é necessário concluir que, para que haja legitimação do convivente na venda de bem imóvel, há que se atentar aos pontos aduzidos a seguir.

Pois bem. O artigo tido como fundamento base utilizado pela corrente defensora da exigência de outorga do companheiro (art. 1.647 do CC) é uma norma restritiva de direito, não se admitindo analogia, conforme explicitado anteriormente. Portanto, seria necessário

Apesar de não haver hierarquia entre casamento e união estável, ambas possuem suas distinções, principalmente nos seus aspectos de formalidade. A partir do momento em que há uma equiparação total entre ambos, perde o sentido a lei facilitar a conversão da união estável em casamento, se iguais.

Ressalte-se que foi correta a decisão do STJ, no AgInt no REsp 1706745/MG, quanto a proteção à terceiro (adquirente) de boa-fé, não devendo este ser prejudicado nos casos em que a união estável não possua registro imobiliário ou contrato de convivência, bem como nos casos em que não reste comprovada a má-fé do adquirente.

Ora, apenas o casamento representa um ato jurídico solene e cartorário que gera uma presunção e publicidade do estado civil dos cônjuges. Já na união estável, não é exigido um registro público, sendo uma relação meramente fática, não vinculando terceiros.

No entanto, conforme prevê o art. 94-A da Lei de Registros Públicos (6.015/73), os registros das sentenças declaratórias de reconhecimento e dissolução, bem como dos termos declaratórios formalizados perante o oficial de registro civil e das escrituras públicas declaratórias e dos distratos que envolvam união estável, serão feitos no Livro E, no Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais em que os companheiros têm ou tiveram sua última residência.

Da mesma forma pode ser a escritura pública declaratória registrada no Cartório de Títulos e Documentos, bem como no Cartório de Registro de Imóveis.

Nesses casos, há que se falar de uma *união estável qualificada*, pois deixa de ser meramente uma união somente de fato, afastando as informalidades características desta entidade familiar, criando-se uma maior singularidade.

Isto posto, me parece mais correto filiar-me à uma terceira corrente. Acredito que nos casos descritos acima, não há empecilhos para que seja exigida a legitimação do convivente para atos como a venda de bem imóvel, pois, em tais ocasiões, a união estável possui uma formalidade maior, bem publicidade por meio do registro em algum dos cartórios mencionados previamente.

Portanto, a luz de uma hermenêutica sobre todo o ordenamento jurídico, a fim de garantir uma maior segurança jurídica aos direitos patrimoniais da união estável, bem como analisando sob a perspectiva do serviço registral, havendo uma união estável qualificada, a exigência de outorga convivencial na venda de imóvel torna-se a medida mais adequada.

## REFERÊNCIAS

DELGADO, Mario Luiz. *O Paradoxo da União Estável: um casamento forçado*. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2018/01/25/paradoxo-uniao-estavel-casamento-forcado/>>. Acesso em 27/03/2023.

DIAS, Maria Berenice. *Manual de direito das famílias*. 14. ed. rev., atual. E ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil. Direito de Família*. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro - volume 6: Direito de Família*. 18 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

NETO, Edgard Borba Fróes. *A outorga uxória na união estável*, publicado em 08/08/2011. Disponível em <<https://ibdfam.org.br/img/artigos/A%20outorga%20ux%c3%b3ria%20na%20uni%c3%a3o%20est%c3%a1vel.pdf>>. Acesso em 30/09/2022

OLIVEIRA, Euclides Benedito de. *União estável: do concubinato ao casamento*. 6. ed. São Paulo: Método. 2003.

SANGALI, Isabel. *STJ: união estável - anuência companheiro - publicidade - boa fé*, publicado em 22/04/2021. Disponível em <<https://www.risimplificado.com/single-post/stj-união-estável-anuência-companheiro-publicidade-boa-fé>>. Acesso em 20/09/2022.

SCHREIBER, Anderson. *A proibição de comportamento contraditório: tutela da confiança e venire contra factum proprium*. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 12. ed. Rio de Janeiro: Método. 2022.

VANNUCCI, Rodolpho. *Venda de imóvel por pessoa que mantém união estável*, publicado em 09/02/2018. Disponível em <<https://www.fva.adv.br/direito-de->

[familia/venda-de-imovel-por-pessoa-que-mantem-uniao-estavel>](#). Acesso em 20/09/2022.

VELOSO, Zeno. *Código Civil comentado*. São Paulo: Atlas. 2002. V. XVII.



Núcleo de  
**Prática Jurídica**

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS**  
Pró-Reitoria de Graduação  
Escola de Direito, Negócios e Comunicação  
Curso de Direito  
Núcleo de Prática Jurídica  
Coordenação Adjunta de Trabalho de Curso

2

### TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE PUBLICAÇÃO DE PRODUÇÃO ACADÊMICA

O(A) estudante Alexandre de Assis Filho do Curso de direito, matrícula 20191000101019, telefone: 62982212704, e-mail assisfilho.1406@gmail.com, na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado LAV-AGEM DE CAPITAIS NO MEIO DIGITAL, gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SNS); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 23 de fevereiro de 2023.

Assinatura do(s) autor(es): Alexandre de Assis Filho

Nome completo do autor: Alexandre de Assis Filho

Assinatura do professor: Gil Cezar Costa de Paula

Orientador: Gil Cezar Costa de Paula

Nome completo do professor-orientador: Gil Cezar Costa de Paula