

ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Tribunal de Justiça

Sexta Câmara Cível

Apelação Cível n.º 38.289

Comarca da Capital

Apelante : Eny Pereira Romão

Apelados: José Romão Sobrinho e outro

Ação Ordinária. Inteligência e alcance do artigo 235, I, do Cód. Civil. Não pode o marido, sem o consentimento da mulher, alienar bens imóveis. Pretensão de anulação da cessão efetivada pelo varão ao segundo réu, sem participação da mulher, de um imóvel situado em favela, erigido em terreno do Estado. Pedido de reintegração de posse. Provenimento do apelo.

PARECER

A hipótese é a seguinte:

Eny Pereira Romão, casada pelo regime da comunhão universal de bens com *José Romão Sobrinho*, adquiriu por documento particular, (direito e ação) sobre um imóvel e benfeitorias constantes de loja com dois cômodos, onde explorava o ramo de sorveteria, localizado na Favela Nova Brasília n.º 49, em Inhaúma, nesta capital.

Tal aquisição, segundo costume da favela, foi registrada na Associação de Moradores do Bairro de Nova Brasília, conforme documento de fls. 7, e a aquisição se deu ao casal *Noberta Nóbrega e José Memorais*.

Aconteceu, entretanto, que em 1979 o marido da Apelante abandonou o lar conjugal e ela moveu contra o mesmo ação de alimentos, que tramitou perante a 8.ª Vara de Família da Capital. Nessa mesma ocasião, ele que trabalhava em táxi cedeu, também por documento particular, sem consentimento da mulher, os referidos direitos sobre o imóvel erigido em terreno do Estado, para o segundo réu, *Adeval de Almeida Pires*, e, em consequência, a Apelante, que explorava a sorveteria, desde o abandono do varão, foi proibida pelo adquirente de ali permanecer, perdendo a posse do imóvel e do negócio.

Alega que, conquanto do documento conste data anterior, tal negócio foi realizado após a propositura por ela da referida ação de alimentos, tudo mal disfarçado, em face do reconhecimento das firmas ser posterior.

Ajuizou, então, medida cautelar de seqüestro do bem que foi julgada procedente, ficando o adquirente do imóvel como depositário (apenso — fls. 58/59).

No procedimento ordinário objetiva a mulher a anulação da cessão operada, sob fundamento de que o artigo 235, I, do C. Civil proíbe ao varão a alienação de bens imóveis do casal sem o consentimento da mulher.

Que o artigo 43 define, no item II, que “tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada à terra, os edifícios e construções, de modo que se não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano”, são bens imóveis.

Com tal conceituação não poderia o varão ceder os direitos do casal sem a outorga uxória. Fazendo-o, tal ato é passível de anulação.

Alega, mais, que era ela possuidora do bem imóvel e que a posse é direito real. Como tal, necessária a presença da mulher em qualquer ato alienativo.

Depois de diversos incidentes quanto à presença da Curadoria de Ausentes no processo, diante da impossibilidade de citação do varão, primeiro réu, por isso que sofreu acidente que o deixou inválido irreversivelmente, chegou-se a efetivar as citações pessoalmente (fls. 177/177v.^o), embora anteriormente éditos houvessem sido expedidos e publicados. De uma forma ou de outra, os réus permaneceram-se indiferentes e a revelia restou decretada.

Sentença — fls. 186/188, deu pela improcedência do pedido sob entendimento que independia da outorga da mulher o varão para a cessão da posse do terreno e venda das benfeitorias.

Tal entendimento porque “não elencada a hipótese em qualquer dos incisos do artigo 235, do C.P.C. ou qualquer lei especial, não se admitindo interpretação extensiva” — *sic*.

Recurso tempestivo 189/193, sem contra-razões.

A Curadoria Especial, que funcionou antes da citação pessoal dos Réus, lançou entendimento de que “posse não é direito real sobre coisa alheia, por não se encontrar elencada no artigo 674, do C. Civil”.

Defende a Apelante que “uma das características dos direitos reais é a sua criação por lei, taxativamente, e por isso chamados *numerus clausus*, tal não importando, contudo, que tais direitos sejam apenas os citados no artigo 674, C.C., além da propriedade”.

E enumera leis esparsas que estabeleceram outros direitos reais (fls. 121/122).

Desfila, depois, respeitável doutrina (*Arnold Wald, Caio Mário, Washington*), no sentido de que posse é direito real e que as ações

que protegem a posse têm sido consideradas como ações reais *sui generis*.

A questão, colocada para apreciação da Corte, é esta: o terreno é do Estado e a construção nele erigida é do casal, por aquisição de muitos anos recuados. Considerado como imóvel a construção, poderia ser alienada pelo varão sem o consentimento da mulher?

Estamos em que o apelo merece provimento, para reforma da sentença.

Os bens imóveis, qualquer que seja o regime matrimonial, não podem ser alienados, hipotecados ou gravados de ônus real, sem acordo de ambos os cônjuges, ou suprimento judicial do consentimento do consorte dissidente. Isto porque a mulher, sendo meeira e diretamente interessada nos haveres da sociedade conjugal, deve decidir, também, nas questões de maior importância e que dizem respeito ao patrimônio imóvel da sociedade. Aí a sua co-participação é indispensável quando se trata de ataque à propriedade imóvel.

Esse pensamento já era consagrado pela doutrina ao tempo das Ordenações Philippinas (Livro 4, título XLVIII pr., com fundamento na Ord. Afonsina, livro 4, tit. XI e livro 3, tit. XLV e XLVI, que não permitiam ao marido obrigar ou alienar de qualquer forma os bens de raiz, quer comuns, quer pessoais, sem consentimento da mulher ou suprimento judicial.

Sobre tal dispositivo do Código Civil, *Clóvis Bevilacqua* comenta que "a razão da lei, facilmente, se revela. Os imóveis podem oferecer uma base mais segura ao bem-estar da família ou, pelo menos, lhe proporcionarão um abrigo na desventura, e não acarretam obstáculos prejudiciais à circulação e desenvolvimento das riquezas às restrições postas ao direito de livre disposição deles. É o lar e a terra nutriz que o Código defende das possíveis delapidações, no interesse da família: mas, sem retirar os bens do comércio, instituindo, apenas, a fiscalização, por um dos cônjuges, dos atos do outro. Se os dois estiverem de acordo, deve supor-se que a operação é ou pareceu vantajosa; e, sendo a responsabilidade de ambos, nenhum pode imputar ao outro a culpa do desastre. Em todo caso, a lei obriga-os a refletir sobre o passo que vão dar" (*in C.C. Comparado, Comentado e Analisado*, A. Ferreira Coelho, vo. XVII; p. 229, 1929, Ed. Alba, Rio de Janeiro; *Washington de Barros Monteiro, Curso de Direito Civil*, 2.^o vol., p. 110, 15.^a ed. 1976, Saraiva).

O Código Civil, no artigo 43, II, conceituando o que seja imóvel, afirma ser "tudo quanto o homem incorporar ao solo, como os edifícios e as construções, de modo a que não se possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano". As fotografias juntadas ao processo dão exata noção do que seja o imóvel em questão. Uma loja de alvenaria de tijolos (fls. 103/105 e 51 do apenso) com sobrado destinado a depósito.

Ora, o Código de Processo Civil em vigor, no seu artigo 10, exige o consentimento do cônjuge para propor ações que versem sobre bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis alheios, determinando no parágrafo único que ambos os cônjuges serão necessariamente citados nas ações reais imobiliárias.

Apesar de existir controvérsia, vai se pacificando o pensamento doutrinário e pretoriano, no sentido de ser a possessória uma ação real imobiliária, conceito que se extrai sem dificuldade do artigo 95, do C. Proc. Civil, colocada a posse como direito real sobre imóveis.

Ora, com tal entendimento, na espécie dos autos, a cessão operada pelo marido da Apelante ao segundo réu, envolvendo a posse do terreno da favela e o imóvel nele edificado, envolve direito real.

De qualquer sorte, abrange patrimônio imobiliário da família e, para sua alienação, necessária se faria a outorga da mulher, que não foi consultada.

Trata-se, pois, de proteção que a lei confere à estabilidade familiar, garantindo, com a exigência da co-participação do cônjuge, que decisões que obriguem bens imóveis sejam tomadas pelo casal.

Aqui, sem dúvida, objetivou o marido colocar a mulher de escanteio, efetivando a cessão dos direitos sobre o terreno e acessões, sem a sua participação. E, por pior, com tal cessão viu-se a mulher impedida de explorar o negócio de sorveteria que sempre serviu de sustento à sua família, mesmo quando o varão passou a trabalhar como motorista de táxi, na busca do complemento das necessidades familiares.

Embora a administração dos bens comuns incumba ao marido, certo é que ele não pode, sem o consentimento da mulher, alienar bens imóveis pertencentes ao casal, sob pena de ofensa à disposição do artigo 235, I, do C. Civil, que é de ordem pública e, por isso, insuscetível de ser dispensada pelos cônjuges.

Declarada a nulidade do ato, retornam as partes ao estado anterior, sendo, assim, de deferir-se à mulher a reintegração de posse da *res*, como pedido.

Assim opinamos.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 1985.

PAULO FERREIRA RODRIGUES

PJ1