

OUTORGA UXÓRIA

CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL

Recurso RE 72.176
Tribunal STJ

FALTA — MARIDO - DEVER DE PAGAR PERDAS E DANOS

RESUMO

- No recurso especial, a recorrente aponta negativa de vigência dos arts. 235, I, e 239 do Código Civil, defendendo, com base em doutrina, ser necessária a outorga uxória para a celebração de compromisso de compra e venda, pois trata-se de nova modalidade de direito real, acentuando que a solução das "perdas e danos" "poderá, eventualmente, comprometer a estabilidade econômica do lar" e que "o direito dos recorridos não pode alcançar perdas e danos, mas tão somente, o direito de haver o que realmente despenderam, corrigidos". - No Tribunal de Justiça do Distrito Federal teve oportunidade, em mais de uma ocasião, de manifestar-me sobre o tema. - Reporto-me ao voto que proferi, na AC 7717 (RDJTJDF nº 10, pág. 164), verbis: "Fundou-se a ação em que a autora não teria aquiescido com a cessão, feita por seu marido, de promessa de compra e venda de imóveis embora da escritura constasse a sua presença, em realidade não comparecera ao ato, tanto que não lançara sua assinatura. Pediu-se a anulação da cessão e das averbações feitas no Registro de Imóveis, assim como se reivindicou a posse do imóvel e pediu-se indenização pela ilegal ocupação. A sentença acolheu o pedido, salvo na parte em que pretende indenização. O primeiro ponto é o de se saber se a cessão de promessa de compra e venda de imóvel exige, para sua validade, o consentimento da mulher. Entendo que, para a cessão em si, não é indispensável dito consentimento. Com efeito, é sabido que a promessa de compra e venda gera direitos pessoais entre as partes. O mesmo ocorre com a cessão. Deste modo, não há necessidade de anuência da mulher. Abstenho-me de maiores considerações próprias sobre o tema, permitindo substituir, as que poderia fazer, por pronunciamento do Sr. Ministro Moreira Alves, adotado pelo Supremo Tribunal Federal e que, com clareza peculiar a esse magistrado, elucida por completo a questão. É o seguinte o voto que se encontra publicado na RTJ 77/602: "1. Como o eminente Relator, conheço do recurso, mas ao contrário de S. Exa., e com sua vênia, lhe dou provimento integral, para julgar improcedentes as ações cumuladas (ordinária de anulação de compromisso de venda e compra e reintegração de posse com perdas e danos), condenada a autora, ora recorrida, nas custas e em honorários de advogado que fixo em 10% do valor atribuído à causa. 2. A promessa de compra e venda, por gerar apenas obrigação de fazer, não exige, para sua validade ou para sua eficácia, a outorga da mulher do promitente-vendedor. Sendo necessária essa outorga apenas para a transmissão da propriedade ou a constituição do direito real - o que, no caso, não ocorre, pois não foi ela inscrita no Registro de Imóveis -, pode o marido celebrar o compromisso sem ela, e, celebrado este, fica o marido obrigado a cumpri-lo, o que implica dizer que o compromisso é eficaz, pois gera a obrigação de fazer que é o seu objeto. O marido, nessa hipótese, assume, próprio "nomine", a obrigação de realizar ato seu, bem como de obter fato de terceiro (a outorga uxória, que é indispensável para o negócio jurídico definitivo que é a venda do imóvel). Assim, se não conseguir obter essa outorga, não poderá cumprir as obrigações decorrentes do compromisso, razão por que responderá por perdas e danos, nos termos do artigo 929 do Código Civil. CARVALHO SANTOS (Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. XV, pág. 180 e segs.), ao comentar o artigo 1.088 do Código Civil, sustenta amplamente essa tese, que já era a de COSTA MANSO e de OROZIMBO NONATO. COSTA MANSO a expunha, nesta síntese lapidar: "Pela mesma razão, não era necessária a outorga da mulher do vendedor. O compromisso de compra e venda constitui uma obrigação de fazer (Casos Julgados, pág. 100). Sendo casado o vendedor, a promessa de vender compreende virtualmente a de obter oportunamente a outorga da mulher. Não a conseguindo, responderá pela

inexecução. A promessa de fato de terceiro, como se vê do art. 929 do Código Civil, em plena harmonia com o direito anterior (CARVALHO DE MENDONÇA, obrigações, nº 221), sujeita o promitente em falta às competentes indenizações" ("apud" Carvalho Santos, ob. cit. ibidem)." - A mulher, no caso é terceiro, e o compromisso não é oponível a ela em virtude de se tratar de "res inter alios acta". 3. Válida e eficaz a promessa de compra e venda sem a outorga uxória, há que se julgar improcedente a ação de anulação do compromisso, por falta dessa outorga. 4. Desse improcedência decorre a improcedência da reintegração de posse e das pe

EMENTA

Tratando-se de obrigação pessoal assumida pelo marido, caso não cumprida, resolver-se-á em perdas e danos.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ