



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000397629

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0154412-94.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada MARIA TEREZA RODRIGUES ROMERO, são apelados/apelantes BANCO CREFISA S/A e RODRIGO REYES ETCHENIQUE.

ACORDAM, em 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0154412-94.2011.8.26.0100
26ª Câmara de Direito Privado

APELANTE/APELADO: MARIA TEREZA RODRIGUES ROMERO
APDOS/APTES: BANCO CREFISA S/A E RODRIGO REYES
ETCHENIQUE
COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Alienação fiduciária – Anulatória – Acórdão anterior que manteve a sentença declarando como bem de família apenas o imóvel matriculado sob o n. 53.310 no 13º SRI – Determinação pelo C. Superior Tribunal de Justiça de retorno dos autos ao TJSP a fim de que examine a legalidade da alienação fiduciária em garantia (imóvel matrícula 53.310) à luz do art.1.647, I, do CC/02 - Em não se tratando de casamento mas de união estável, a obrigação da necessidade de anuência do convivente não se mostra exigível por se cuidarem de institutos diversos, certo que a legislação em apreço alude à outorga de autorização por cônjuges e não companheiros - Ciência do terceiro de boa fé acerca do vínculo mantido entre os conviventes não demonstrada – Afastada a arguição de nulidade da alienação fiduciária com fulcro no art. 1.647 do CC/02 – Parcial procedência mantida.

VOTO Nº 52.645
(processo digital)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0154412-94.2011.8.26.0100
26ª Câmara de Direito Privado

Ao relatório de fls. 436/439 acrescento que o acórdão desta Câmara manteve a r. sentença que “declarou como bem de família apenas o imóvel matriculado sob n. 53.310 no 13º SRI anulando a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira ré em decorrência da garantia instituída em relação ao referido bem”

Ambas as partes, Maria Tereza Rodrigues Romero e BPN Brasil Banco Múltiplo S/A, atual Banco Crefisa interpuseram os respectivos recursos ao Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Neste, no julgamento do REsp n. 20290028-SP interposto pelo Banco, foi determinado o retorno dos autos a esta Corte, estando assim ementado o respectivo aresto:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONTRATO BANCARIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. OFERECIMENTO DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. NECESSIDADE DE EXAME. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO

Autos conclusos em 18 de dezembro de 2024 (fls.1060).

A autora da ação, anexando documentos, peticionou à fls. 1062/1133 colhendo-se, a seguir, a manifestação da parte contrária (fls. 1139 e ss.)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0154412-94.2011.8.26.0100
26ª Câmara de Direito Privado

É o relatório.

Apenas rememorando, a ação teve por escopo a anulação de cláusula de garantia em contrato de empréstimo que ensejou a consolidação da propriedade ao banco de três imóveis alienados fiduciariamente pelo correu Rodrigo Reys Etchenique ao argumento de que seriam estes últimos bem de família em virtude da união estável havida entre a autora e Rodrigo.

No sentido de reconhecer o bem de família apenas no tocante ao imóvel sob matrícula n. 53.310 foi a parcial procedência ditada pela r. sentença e confirmada pelo acórdão desta Câmara.

O retorno destes autos é bastante claro e delimitado no dispositivo do V. acórdão de fls. 1.051/1058:

Nessas condições DOU PROVIMENTO ao recurso especial de BPN BRASIL, determinando o retorno dos autos ao TJSP a fim de que examine a legalidade da alienação fiduciária em garantia (imóvel matrícula 53.310) à luz do art. 1.647, I, do CC/02.

Naquilo que interessa foi consignado no relatório do REsp 2029028-SP que o inconformismo do banco apegou-se a dois tópicos, *verbis*: “Aduziu violação dos arts. 1.647, I do CC/02 e § 1º e 3º da Lei 8.009/90, sustentando, além do dissídio jurisprudencial (1) ausência de publicidade para a formação da união estável, pois o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0154412-94.2011.8.26.0100
26ª Câmara de Direito Privado

contrato de alienação fiduciária foi realizado com o titular da propriedade, que se declarou divorciado naquela oportunidade; e.....”

Dispõe o art. 1.647 do Código Civil:

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

I – alienar ou gravar do 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.”

Embora o acórdão desta Câmara tenha admitido a união estável entre a autora e Rodrigo (fls. 439/440) para o fim de reconhecimento do bem de família ao menos em relação ao imóvel sob matrícula 53.310, o Colendo Superior Tribunal de Justiça observou a ausência de exame da legalidade da alienação fiduciária em garantia à luz da norma citada do Código Civil.

E vista a questão sob esse prisma, em não se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0154412-94.2011.8.26.0100
26ª Câmara de Direito Privado

tratando de casamento mas de união estável, a obrigação da necessidade de anuência do convivente não se mostra exigível por se cuidarem de institutos diversos, certo que a legislação em apreço alude à outorga de autorização por cônjuges e não companheiros.

De mais a mais, o casamento é objeto de registro público com a consequente eficácia perante terceiros, ao passo que a união estável, se não averbada ao tempo no registro público, pelos conviventes a eles se limita.

E na hipótese vertente o convivente, ao obter o empréstimo, nada comunicou ao banco e ainda se declarou divorciado, o que é fato inequívoco nos autos.

Por outra, a meu ver, no aspecto da legalidade da alienação fiduciária, nem cabe invocar em prol da recorrida o acórdão da relatoria da insigne Ministra Nancy Andrighi no REsp 1.663.440-RS, j. 16.06.2020 pois embora ali se reconheça a indispensabilidade de autorização de ambos os conviventes para o fim da alienação ou incidência de ônus real sobre bens imóveis não se dispensou a ciência do terceiro de boa fé acerca do vínculo mantido entre os conviventes.

E em relação ao banco, leia-se, a própria pessoa jurídica e não seus dirigentes, tal não se demonstrou na fase processual própria, ou ao menos até os apelos, de sorte que, firme no entendimento antes salientado, é de ser considerada como válida a alienação fiduciária incidente sobre o imóvel objeto do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0154412-94.2011.8.26.0100
26ª Câmara de Direito Privado

Cite-se, a propósito, r. acórdão mais recente desta Corte assim ementado:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Bem imóvel. Demanda anulatória ajuizada sob o fundamento de que a garantia fiduciária foi prestada sem autorização da convivente. Improcedência. Manutenção. União estável. Desnecessidade de outorga convivencial para a validade do negócio jurídico. Precedentes reiterados desta Corte. Devedor fiduciário, ademais, celebrou contrato de financiamento e se qualificou como divorciado. Ausência de publicidade à sociedade de fato mediante prévia averbação do contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência de união estável no Ofício do Registro de imóveis em que matriculado o bem comum. Inexistência de prova de que o credor fiduciário tinha conhecimento do vínculo de convivência mantido pelo devedor fiduciante. Garantia fiduciária válida. Sentença correta. Recurso não provido (apelação n. 1011798.91.2017.8.26.0309, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 04.08.23, rel. Des. Gilson Delgado Miranda).

Cabe consignar, por fim, para que a questão não fique em aberto que não se mostra possível, na fase recursal, a juntada de documentos que poderiam ter sido produzidos anteriormente.

Ressalte-se que o Colendo Superior Tribunal de Justiça, sobre o tema decidiu que: "*para a preservação da própria garantia do contraditório e da ampla defesa, em se tratando de elementos de convicção não secundários, ligados aos fatos centrais da lide e voltados a fazer-lhes prova imediata, deve o interessado colacionar aos autos os documentos na primeira oportunidade.*" (AgInt no AREsp 1066000/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão; Quarta Turma, julgado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 0154412-94.2011.8.26.0100
26ª Câmara de Direito Privado

em 09/10/2018, DJe 15/10/2018)

Pelo exposto, mesmo em se considerando o imóvel matrícula n. 53.310 como bem de família, mas atento à possibilidade da respectiva oneração e tendo em conta os fundamentos antes apontados, a ação é parcialmente procedente apenas no tocante ao reconhecimento do bem de família, afastada a arguição de nulidade da alienação fiduciária com fulcro no art. 1.647 do CC/02, mantida, em consequência, a distribuição da verba sucumbencial.

VIANNA COTRIM
RELATOR