



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429200

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060321-41.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JIHAN ABDULGHANI EL GHANDOUR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ANTONIO DE SOUZA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1060321-41.2024.8.26.0002

Processo originário nº 1060321-41.2024.8.26.0002

Apelante: Jihan Abdulghani El Ghandour

Apelado: Antonio de Souza Lima

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Jéssica de Paula Costa Marcelino

Voto nº 11945

Locação comercial – Fiança – Outorga uxória – Artigo 1.647, inciso III, do Código Civil – Embargos de terceiro (opostos pela esposa do executado) – Sentença de improcedência - Apelo da embargante – Improvimento – Fiança prestada – Validade – Casamento celebrado, em 1994, no estrangeiro (República do Líbano), que só produz efeitos, em relação a terceiros, após o registro no Brasil, acompanhado da respectiva tradução – Artigo 129, 3º, da Lei 6.015/73 – Alegação de união estável no Brasil desde, pelo menos, 1995 – Inaplicabilidade do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil, à união estável – Válida, no particular, diferenciação entre o casamento e a união estável – Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e desta Câmara – Executado que, além disso, se declarou, no contrato como solteiro – Contexto em que não era exigível a vênica conjugal, até em observância à boa-fé contratual – Fiança válida – Penhorabilidade integral do imóvel – Alegação de bem de família já afastada no Agravo de Instrumento nº 2233994-98.2023.8.26.0000 – Argumento de que a embargante não anuiu com a entrega do imóvel à caução da fiança – Improcedência – Imóvel que, em princípio, não integra o patrimônio comum do casal – Artigo 1.661, do Código Civil – Possibilidade de penhora integral, sem necessidade de observância da meação – Inaplicabilidade do artigo 843, do Código de Processo Civil – Sentença mantida – Apelo improvido.

1. Versam os autos sobre embargos de terceiro.

Alega a embargante que foi penhorado na execução o imóvel descrito na inicial (matrícula 102.331). Porém, argumenta que viveu em união estável com o executado Omar Ahmad El Ghandour e o imóvel foi adquirido na constância desta. Narra ter se casado com ele no Líbano em 1994. Sustenta ser nula a fiança prestada, por ausência de outorga uxória. Subsidiariamente, alega impenhorabilidade do bem de família. Pede, em resumo, a desconstituição da penhora.

A **sentença** de p. 88/91 julgou improcedentes os embargos.

Apela a embargante (p. 94/101) insistindo que o imóvel é o *“único bem imóvel do caso e serve de moradia para a família até os dias atuais, caracterizando-se como bem de família”*. Embora tenha sido o imóvel dado como garantia a contrato de locação comercial, a embargante sustenta não ter participado desse contrato, de modo que *“não é possível a expropriação total do bem, devendo ser preservada a finalidade protetiva do instituto previsto na Lei n. 8.009/90”*. Quanto à questão da união estável, diz que, embora o imóvel tenha sido adquirido por instrumento particular de compra e venda em 29/10/1992, a lavratura no Cartório de Registro de Imóveis ocorreu somente em 17/05/2005, durante a constância do casamento. Argumenta que a propriedade das coisas imóveis só se transfere com o registro do título translativo no registro imobiliário. Insiste na nulidade da fiança prestada no contrato de locação. Alega ter direito às construções, benfeitorias e acessões realizadas no terreno. Diz que *“somente o terreno foi adquirido pelo devedor naquela ocasião, não tendo sido analisadas as construções, benfeitorias e acessões realizadas durante a constância do*

casamento, com esforço comum do casal.” Fala que não foi citada na execução e não foi observada a preferência na arrematação.

Contrarrazões em p. 105/111.

Indeferido o efeito suspensivo à apelação (p. 113/117).

Recurso processado sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O apelo não tem provimento.

Inicialmente, é preciso limitar a discussão a ser dirimida nesta esfera àquilo que foi alegado na petição inicial desses embargos de terceiro. É dizer: alegação de união estável, existência de direito da embargante à meação do imóvel, nulidade da fiança prestada pelo executado e argumento de impenhorabilidade do bem de família.

Digo isso para afastar o exame de outras questões alegadas na apelação, cuja análise implicaria não só em supressão de instância, mas também de julgamento *extra petita*, como, por exemplo, a alegação de nulidade da penhora pela não intimação da embargante e o argumento de que a embargante faria jus a benfeitorias e acessões do imóvel, que, em tese, comporiam o patrimônio comum do casal, que não foram alegadas na inicial dos embargos de terceiro.

Feita essa ressalva, e observando esses limites, os embargos são improcedentes.

Para manter uma linha de raciocínio coerente, começo examinando a alegação da embargante, de nulidade da fiança prestada pelo executado, em razão da ausência da outorga uxória (artigo 1.647, inciso III, do Código Civil, e Súmula 332, do Superior Tribunal de Justiça).

O documento de p. 23/24 indica, em uma primeira análise, que o executado e a embargante são casados na República do Líbano desde **17 de maio de 1994**. Por outro lado, a embargante alega viver em união estável com o executado no Brasil desde, pelo menos, **1995** (quando do nascimento do primeiro filho). Daí o argumento de necessidade de observância do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.

Em primeiro lugar, adentrando na questão da produção de efeitos, a **terceiros**, do casamento celebrado por pessoas estrangeiras no estrangeiro, é preciso observar o artigo 129, 6º, da Lei 6.015/73:

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer

instância, juízo ou tribunal;

Ou seja, para que o casamento celebrado entre a embargante e o executado na República do Líbano (p. 23/24) surtisse efeitos em relação a **terceiros**, no Brasil, seria necessário o registro no cartório competente, acompanhado da respectiva tradução.

Uma vez que, pelos elementos disponíveis nos autos, isso não foi feito, não há como exigir a outorga do cônjuge para validade da fiança prestada pelo executado.

Em segundo lugar, no que concerne à alegação de que embargante e executado viveram, pelo menos, em união estável, desde 1995, melhor sorte não socorre a parte embargante.

Há, em relação à união estável, o entendimento de que não se aplica o artigo 1.647, do Código Civil, para aperfeiçoamento da fiança.

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou nesse sentido, afastando a alegação de se tratar de vedada diferenciação entre casamento e união estável:

“4. A exigência de outorga uxória a determinados negócios jurídicos transita exatamente por este aspecto em que o tratamento diferenciado entre casamento e união estável é justificável. É por intermédio do ato jurídico cartorário e solene do

*casamento que se presume a publicidade do estado civil dos contratantes, de modo que, em sendo eles conviventes em união estável, hão de ser dispensadas as vênias conjugais para a concessão de fiança. 5. Desse modo, não é nula nem anulável a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro. Não incidência da Súmula n. 332/STJ à união estável. 6. *Recurso especial provido*". (REsp 1299866/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/02/2014, DJe 21/03/2014).*

Cito, nesse sentido, precedente desta 29ª Câmara de Direito Privado:

Locação. Cumprimento de sentença quanto a obrigação pecuniária. Fiança prestada em locação comercial. Penhora determinada sobre bem imóvel. Embargos de terceiro opostos por sedizente companheira do fiador. Cerceamento de defesa não verificado. Fatos pretensamente dependentes de prova irrelevantes no contexto litigioso. Nulidade afastada. Validade da fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do companheiro. Entendimento da Súmula nº 332 do C. STJ que não se aplica à união estável. Precedentes da mesma Corte. Bem de família. Exceção legal expressa do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, tida por constitucional pelo C. Supremo Tribunal Federal, mesmo à luz da garantia fundamental da moradia

e em se tratando de fiança prestada em locação comercial, em sede de julgamento de recurso extraordinário com repercussão geral (Tema nº 1.127). Penhora mantida. Sentença de improcedência confirmada. Apelação da embargante desprovida. (Apelação nº 1000741-72.2021.8.26.0071; Rel. Fabio Tabosa; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 30/08/2023).

Não fosse por esses dois aspectos, quando o executado celebrou o contrato de fiança, contratação acessória da locação comercial, se declarou como **solteiro** (confira-se p. 8 dos autos da execução nº 1050510-62.2021.8.26.0002), à semelhança do que já havia feito quando registrou o título aquisitivo na matrícula do imóvel penhorado (vide p. 19 destes autos).

Anular a fiança em razão da ausência de outorga uxória, nesse contexto fático, mostra-se contrário à boa-fé objetiva.

Afirmo, com base nesses fundamentos, a validade da fiança.

Vencido esse ponto, passa-se à análise da alegação de impenhorabilidade do imóvel e do argumento de necessidade de reserva da meação da embargante.

O imóvel em referência, matriculado sob o número 102.231 do 11º Cartório de registro de imóveis de São Paulo, foi penhorado nos autos da execução nº 1050510-62.2021.8.26.0002. O bem foi dado em caução pelo executado em contrato de locação

comercial, em que figurou como fiador.

Entretanto, mesmo que fossem deixadas de lado as discussões envolvendo a produção de efeitos, no Brasil, do casamento celebrado, em 1994, e a questão da prova da existência da união estável entre embargante e executado, a solução seria idêntica àquela que consta na sentença.

Como bem observou a juíza singular, o imóvel objeto da penhora foi adquirido em **29 de outubro de 1992**, mediante **compromisso de compra e venda não registrado anteriormente**, conforme se observa na matrícula do imóvel (juntada em p. 17/22), precisamente em R. 3 (p. 19), antes, portanto, do casamento no Líbano (**1994**) e da alegada união estável no Brasil (**1995**).

Assim, a fundamentação que consta na decisão apelada está correta e não comporta qualquer reparo:

*“Conforme matrícula de fls. 18-21, na data de 17/05/2005, apenas foi lavrada a escritura de compra e venda, porém, consoante o R.3/102.331 da mesma matrícula, **tal lavratura se deu somente em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 29/10/1992, não registrado até então.***

Dessa forma, a compra do imóvel foi feita exclusivamente pelo executado Omar Ahmad El Ghandour e realizada em 29/10/1992.

Por sua vez, o casamento no Líbano foi celebrado em 1994 (fls. 23).

Logo, o imóvel foi adquirido unicamente pelo executado em data anterior à união e ao nascimento dos filhos e, não comprovado regime diverso ao da comunhão parcial, adotado como regra no Brasil, entendo que se trata de bem particular do executado, podendo ser penhorado por dívida deste, sem que se respeite qualquer meação de sua cônjuge.”

Relativamente ao argumento trazido no recurso no sentido de que, uma vez que o bem imóvel se transfere pelo registro translativo no Registro de Imóveis, e que este ocorreu, no caso do imóvel penhorado, após a união estável (e o casamento no Líbano), razão não assiste à embargante.

Claro, como é sabido, a transferência das coisas imóveis ocorre apenas com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, conforme artigo 1.245, do Código Civil.

Entretanto, deve-se observar o artigo 1.661, do Código Civil, segundo o qual “são incomunicáveis os bens cujas aquisição tiver por título uma causa anterior ao casamento”.

Ou seja, independentemente do fato de o **direito à propriedade do imóvel** ter ingressado no patrimônio do executado em 2005, após o casamento, a aquisição do bem tem por título **causa anterior**, de modo que, em princípio, não há comunicação.

Nesse sentido, confira-se jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPANHEIRA SOBREVIVENTE. DIREITO À MEAÇÃO DO BEM. IMÓVEL NÃO ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL. IMPOSSIBILIDADE.

1. É incomunicável imóvel adquirido anteriormente à união estável, ainda que a transcrição no registro imobiliário ocorra na constância desta. Precedentes.

[...]

3. Recurso especial provido.

(Recurso Especial n. 1.324.222/DF, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 6/10/2015).

Assim, por tudo isso, é inaplicável o artigo 843, do Código de Processo Civil. O imóvel pode ser integralmente penhorado, sem necessidade de observar a meação da embargante, tampouco direito de preferência.

Quanto à alegação de bem de família, trata-se de argumento já rejeitado no Agravo de Instrumento nº 2233994-98.2023.8.26.0000, nos seguintes termos:

Locação comercial – Execução de título extrajudicial – Exceção de pré-executividade – Imóvel dado em caução no contrato de locação – Alegação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família – Inadmissibilidade – Conduta que representa comportamento contraditório, violando a boa-fé objetiva – Imóvel oferecido livremente pelo executado como garantia locatícia – Renúncia à proteção legal invocada – Impenhorabilidade corretamente afastada em

primeiro grau – Precedentes desta Câmara e deste Tribunal – Agravo não provido. (Agravo de Instrumento nº 2233994-98.2023.8.26.0000; Rel. Mário Daccache; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 27/09/2023).

Conclusivamente, os presentes embargos de terceiro são mesmo improcedentes.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Majoro os honorários advocatícios em cinco pontos percentuais, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade judiciária.

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento da apelação**.

MÁRIO DACCACHE
Relator