



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

5ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0801599-30.2022.8.12.0043 - São Gabriel do Oeste

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Alexandre Raslan

Apelante : Banco do Brasil S/A.

Advogado : Jorge Donizeti Sanchez (OAB: 26449A/MS).

Apelada : Maria de Lurdes Carvalho da Silva.

Advogado : Matheus Bastos Pita (OAB: 26899/MS).

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ANULATÓRIA DE HIPOTECA C/C DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA – PRELIMINAR – DIALETICIDADE – AFASTADA – MÉRITO – BEM IMÓVEL GRAVADO DE ÔNUS REAL NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO – REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS – NÃO OBSERVÂNCIA DA EXIGÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA – ARTS. 1.647, INC. I, E 1.649 DO CÓDIGO CIVIL – ANULAÇÃO DO ATO – POSSIBILIDADE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Os recursos previstos no Código de Processo Civil reclamam dialeticidade. Para tanto, as razões recursais devem se desincumbir do ônus de expor fatos ou fundamentos específicos que justifiquem a integração, a reforma ou a anulação da decisão, da sentença ou do acórdão recorrido, sem prejuízo do pedido de nova decisão. Enfim, deve haver impugnação específica, pertinente e atual, sem a qual os recursos são inadmissíveis e, por isso, não devem ser conhecidos, nos termos do art. 932, inc. III, do Código de Processo Civil.

O art. 1.647, inc. I, do Código Civil prevê expressamente que somente na hipótese de o regime de bens ser o de separação absoluta é que será dispensada a exigência de autorização conjugal como condição de eficácia do ato de alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, incluindo assim, a hipótese da hipoteca.

Não obstante, o art. 1.649 do Código Civil é claro no sentido de que, em quaisquer das hipóteses do art. 1.647, a ausência da outorga uxória e o não suprimimento desta pelo juiz, quando for possível (conforme previsão do art. 1.648), acarretará, como consequência, a anulabilidade do ato.

Embora a aquisição do imóvel e a sua posterior gravação de ônus real (hipoteca) tenha se dado exclusivamente no nome do cônjuge da apelada e, ainda que este tenha se declarado solteiro em ambas oportunidades, incumbia à instituição financeira se cercar dos cuidados necessários no ato de celebração de contrato particular – notadamente quanto à prova do estado civil do emitente da cédula de crédito bancário – justamente em razão da garantia prestada que exige, por lei, a outorga uxória.

Há demonstração suficiente de que o cônjuge da apelada, sem o consentimento desta, gravou de ônus real bem imóvel adquirido quando conviviam em união estável, cujo registro de hipoteca ocorreu em data posterior ao casamento contraído com a apelada, sob o regime de comunhão parcial de bens, quando da pactuação de contrato firmado com o banco-apelante, o qual não observou a exigência da outorga uxória.

Diante disso, deve ser mantida a sentença que julgou procedente a inicial para anular o negócio jurídico que constituiu a hipoteca que recai sobre o bem imóvel de matrícula nº 2.517, com a consequente determinação de levantamento do gravame sobre a matrícula imobiliária respectiva.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Recurso conhecido e não provido.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 30 de abril de 2025

Des. Alexandre Raslan

Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Alexandre Raslan.

Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por **Maria de Lurdes Carvalho da Silva** em face da sentença proferida pelo juízo da 2ª Vara da comarca de São Gabriel do Oeste/MS, nos autos da Ação Anulatória de Hipoteca c/c Declaratória de Ineficácia nº 0801599-30.2022.8.12.0043, ajuizada em face do **Banco do Brasil S.A.**, que julgou **procedente** a inicial, nos seguintes moldes (f. 346/351):

[...] Por todo exposto, com fulcro no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO principal articulado pela autora na Inicial e o faço para anular o negócio jurídico que constituiu a hipoteca, com o consequente levantamento do gravame sobre a matrícula imobiliária Matrícula n. 2.517, ficha 1, Livro 2, do Cartório Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS.

Custas e honorários pela parte sucumbente, art. 85 do CPC. Honorários em 10% (dez por cento) do valor da causa, considerando os critérios do art. 85, §2º, do CPC, máxime porque o processo teve curso regular sem nada a discrepar do trâmite normal.

Nas razões recursais sustenta-se, em síntese, que: a) "uma vez que a hipoteca preenche seus requisitos de validade e eficácia, e foi devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, não há que se falar em nulidade ou ausência de eficácia como quer fazer crer a parte adversa."; b) "da simples leitura da norma do Art. 1424 do Código Civil, se infere que os requisitos de eficácia listados, data vênia, não constituem pressupostos da existência e validade da hipoteca, como quer fazer crer a parte adversa, constituindo-se, tão somente, como condições de eficácia no mundo jurídico perante terceiros, não se alterando em relação as partes."; c) "o instituto da hipoteca tem natureza jurídica de direito real sobre coisa alheia, conferindo ao credor, neste caso ao Banco do Brasil, preferência frente a terceiros. Desse modo, o cancelamento das hipotecas sem a respectiva contraprestação dos valores das garantias é medida que desrespeita as disposições contratuais."; d) "a responsabilidade pela sucumbência em sua integralidade deve ser atribuída à apelado, pois esta deu causa à instauração da lide, desnecessariamente, como reza o princípio da causalidade, bem como nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil." (f. 355/360).

Nas contrarrazões pugna-se pelo não conhecimento do recurso, ante a ofensa à dialeticidade recursal e, no mérito pelo não provimento (f. 366/374).

É o relatório.

V O T O

O(A) Sr(a). Des. Alexandre Raslan. (Relator(a))

ADMISSIBILIDADE RECURSAL

Verifico que a apelação: a) é tempestiva, pois interposta no prazo do arts. 1.003, § 5º, e 219, parágrafo único, do Código de Processo Civil; b) está devidamente preparada; c) é o recurso adequado contra sentença recorrida, conforme os arts. 485 e 487 do Código de Processo Civil.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

PRELIMINARES

Pedido de efeito suspensivo:

O apelante pugna pela concessão do efeito suspensivo ao recurso de apelação (f. 360).

Sem adentar a fundo na análise dos argumentos utilizados pelo apelante para atacar a sentença, até mesmo porque o momento próprio para tanto é o julgamento do mérito do recurso de apelação, tenho que seria ineficaz, nesta oportunidade, agregar efeito suspensivo a recurso que está sendo julgado.

Posto isso, **rejeito** o pedido de concessão do efeito suspensivo.

Dialeticidade:

Os recursos previstos no Código de Processo Civil reclamam **dialeticidade**. Para tanto, as razões recursais devem se desincumbir do ônus de expor fatos ou fundamentos específicos que justifiquem a integração, a reforma ou a anulação da decisão, da sentença ou do acórdão recorrido, sem prejuízo do pedido de nova decisão. Enfim, deve haver **impugnação específica, pertinente e atual**, sem a qual os recursos são **inadmissíveis** e, por isso, não devem ser conhecidos, nos termos do art. 932, inc. III, do Código de Processo Civil (ASSIS, Araken de. Manual dos Recursos. 9.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 125-128).

Nesse sentido, o **Superior Tribunal de Justiça** tem jurisprudência dominante (destaco):

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DAS BASES DA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO. (AgInt nos EDcl nos EAREsp 1661774/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, CORTE ESPECIAL, julgado em 22/02/2022, DJe 02/03/2022).

No caso concreto, analisando as razões recursais, **é possível, sim, extrair o suficiente contraste proposto em face da decisão**, o que cumpre a mencionada exigência legal e impõe o conhecimento do recurso (f. 355/360).

Assim, **afasto** a preliminar de carência de dialeticidade e conheço do recurso.

MÉRITO

O apelante insurge-se em face da sentença que julgou **procedente** a inicial, mediante a seguinte fundamentação (f. 346/351) (destaco):

[...] A autora alega ser nula a hipoteca no imóvel objeto do contrato firmado entre seu marido e o banco réu, argumentando ser bem de família que o contrato carece de sua outorga uxória, pois imóvel obtido no âmbito da união.

A autora juntou aos autos Escritura Pública de União Estável (17) e Certidão de Casamento (fls. 16).

A outorga uxória é necessária quando o cônjuge alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, nos termos do art. 1.647, I, do Código Civil. No



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

presente caso, o marido da autora ofereceu em garantia censual hipotecária um imóvel adquirido durante a união, o que torna a outorga uxória necessária, sob pena de anulabilidade do ato (art. 1.649, do Código Civil).

Analisando a documentação acostada, o marido da autora assinou a Cédula de Crédito Bancário, dando como garantia o imóvel em comum, contendo a informação “solteiro” na qualificação do documento. [...]

A contratação bem como a forma de contratação é livre, não há regra estabelecida para o contrato, pois o artigo 107 do Código Civil assegura a validade da declaração de vontade independentemente de forma especial, salvo se houver lei que expressamente preveja exigência ou solenidade para a hipótese específica.

Assim, o ordenamento admite inclusive a realização de contratos verbais, restando revogados inclusive os limites do art. 401 do CPC/1973 e 227 do CC/2002.

A regra vigente é então a liberdade de contrato e de sua forma, art. 107 do CC/2002. O réu ao optar por contrato sem exigir as formalidades tradicionais da avença, como testemunhas e apresentação de documento que ateste o estado civil, faz escolha técnica, sopesando os custos dessa modalidade de contratação e absorvendo os riscos e ônus de realização de prova.

A instituição financeira ao abandonar as cautelas tradicionais em prol de ferramentas mais econômicas de contratação incorre no ônus de demonstrar que exigiu da parte contratante a documentação que atestasse seu estado civil.

Assim entende o TJMS:

APELAÇÕES CÍVEIS AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO (LEILÃO EXTRAJUDICIAL) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL PROCEDIMENTO DA LEI Nº 9.514/97 IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS ART. 1.667 DO CÓDIGO CIVIL CONTRATO DE FINANCIAMENTO APENAS EM NOME DO EX-CÔNJUGE PATRIMÔNIO COMUM ART. 1.647 DO CÓDIGO CIVIL DECLARAÇÃO INCORRETA DE ESTADO CIVIL AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO LEILÃO QUE IMPOSSIBILITOU O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA DA AUTORA ART. 27, § 2º-B DA LEI Nº 9.514/97 ANULAÇÃO DO ATO SENTENÇA MANTIDA RECURSOS CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS.

Nos termos do art. 1.667 do Código Civil, o regime de comunhão universal importa a comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges e suas dívidas passivas, com as exceções do artigo seguinte. De igual forma, o art. 1.647 do Código Civil preceitua que nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta, alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.

Malgrado a aquisição do imóvel e a consequente garantia em alienação fiduciária tenha se dado exclusivamente no nome do ex-cônjuge e, ainda, que este tenha se declarado solteiro, incumbia à instituição financeira se cercar dos cuidados necessários notadamente quanto à prova do estado civil do devedor fiduciante justamente em razão da garantia prestada que exige outorga uxória. Assim, a apelada deveria ter sido intimada pessoalmente acerca da realização dos leilões do seu bem imóvel (art. 27 § 2º-A e § 2º-B da Lei 9.514/97), o que não ocorreu. Por tal razão, não pode exercer o direito de preferência (art. 27 § 2º-B da Lei 9.514/97). Recursos



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

conhecidos e não providos. (TJ-MS - AC: 08126413920218120002 Dourados, Relator: Des. Alexandre Raslan, Data de Julgamento: 29/09/2023, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 04/10/2023)

Conforme o julgado retromencionado, deveria a instituição financeira se cercar dos cuidados necessários para validar a garantia apresentada, pois não comprovou que exigiu a prova do estado civil do devedor no ato da contratação.

A obrigatoriedade de outorga conjugal é norma de ordem pública, não podendo qualquer um dos cônjuges dispensar a outorga por vontade própria, regra essa excepcionada apenas pelo art. 978 e pelo inciso I do art. 1.642, ambos do Código Civil. Essas limitações ao poder de administração dos cônjuges destinam-se, principalmente, a preservar o patrimônio familiar.

Por todo exposto, com fulcro no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO principal articulado pela autora na Inicial e o faço para anular o negócio jurídico que constituiu a hipoteca, com o consequente levantamento do gravame sobre a matrícula imobiliária Matrícula n. 2.517, ficha 1, Livro 2, do Cartório Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS. [...]

Analisando a sentença e seus fundamentos, as razões recursais e os documentos pertinentes, verifico que é caso de **negar provimento** ao recurso, uma vez que os argumentos recursais não são aptos para alterar o decidido em primeiro grau.

Explico.

No caso concreto, a apelada **Maria de Lurdes Carvalho** ajuizou a Ação Anulatória de Hipoteca c/c Declaratória de Ineficácia em face do apelante **Banco do Brasil S.A.**, tendo em vista a seguinte **situação fática** (f. 2/4):

[...] A Requerente é casada sob o Regime de Comunhão Parcial de bens com o Sr. Nelson Neves da Silva, desde 18/08/2017, conforme comprova a Certidão de Casamento n. 061705 01 55 2017 2 00008 176 0002130 61 em anexo.

Registra-se que entre o período de 07/11/1995 a 17/08/2017 o casal conviveu sobre o regime de união estável, conforme Declaração de Escritura Pública em anexo. Neste sentido, quanto aos bens adquiridos durante o aludido lapso temporal, aplica-se as disposições decorrentes do art. 1.725 c/c art. 1.658 ao art. 1.666 do Código Civil Brasileiro.

No dia 06/04/2020 a Requerida firmou uma Cédula de Crédito Comercial (FCO) conjuntamente a empresa PONTO COMERCIAL DE VARIEDADES, inscrita no CNPJ n. 19.894.698/0001-64, na qual o seu Marido, unilateralmente, ofereceu como garantia da dívida o Imóvel localizado na Rua Dona Elvira, n. 839, Milani, CEP 79490-000, São Gabriel do Oeste – MS, Matrícula n. 2.517, ficha 1, Livro 2, do Cartório Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste – MS, gravando sobre a matrícula do mesmo um ônus real hipotecário.

Ocorre, que em decorrência de suposto inadimplemento da empresa, foi ajuizado pela Requerida a Ação de Cobrança – Autos nº 0801502-64.2021.8.12.0043, perante esse D. Juízo, em face do seu Marido e dos respectivos Avalistas, colocando por fim em evidência a existência da hipoteca cedular.

Diante do fato de que o imóvel foi hipotecado unilateralmente pelo Sr. Nelson Neves da Silva, ressalta-se como notório que a cédula hipotecária carece da indispensável OUTORGA UXÓRIA, uma vez que o bem foi adquirido conjuntamente pelo casal através de esforços



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

mútos sob a vigência do regime de Comunhão Parcial ao qual o patrimônio se encontra vinculado.

Em consequência do ajuizamento da respectiva Ação de Cobrança, a Requerente encontra-se receosa de que o seu único imóvel, local onde criou os seus filhos e que serve aproximadamente há duas décadas como seu legítimo lar, venha a ser atingido em decorrência do ônus real gravado exclusivamente por seu Marido. Excelência, devemos nos ater ao fato de que a Autora é uma senhora que durante toda a vigência da relação conjugal se portou como responsável pela criação dos seus filhos e do cuidado de seu respectivo lar, enquanto os aspectos financeiros ficaram sobre a tutela do seu Marido, sendo extremamente precário o seu acesso às informações vinculadas a esta área.

Tanto é verdade que **só veio a ter ciência a respeito da existência do gravame objeto desta demanda em agosto/2022**, pois em decorrência de um prévio conflito familiar ocorrido em junho/2022, envolvendo o seu automóvel de uso pessoal, que foi indevidamente alienado fiduciariamente pelo Marido, a mesma conjuntamente com seus filhos exerceram uma série de diligências investigativas que culminaram na presente descoberta da supracitada Ação de Cobrança, que conseqüentemente culminou na descoberta da hipoteca.

Ressalta-se que a dívida de maneira alguma foi contraída em benefício da entidade familiar, pelo contrário, até a presente data a Autora se quer tinha ciência da existência do empréstimo, onde, conforme disposto no Contrato em anexo, os valores foram utilizados exclusivamente com o fim de 1) Contratação do serviço de Assistência Técnica/Consultoria de Negócios, 2) Adquirir materiais de construção cuja destinação foi o imóvel localizado na Rua Elvino Ramos Nogueira, n. 1847, Centro, CEP 79490-000, São Gabriel do Oeste/MS, que até agosto/2021 era ALUGADO pela EMPRESA de seu Marido e que hoje se quer se encontra sobre a posse desta (Doc. anexo), encontrando-se além disto como inativa em decorrência da crise do COVID-19.

Destaca-se aqui mais uma vez o fato de que a HIPOTECA FOI PRESTADA A TOTAL REVELIA DA REQUERENTE, já que se fosse de seu conhecimento não permitiria tal ato, uma vez que somente poderia ocorrer se fosse para reverter exclusivamente em favor do patrimônio em comum do casal ou eventualmente e futuramente de seus filhos. [...]

Ao final da inicial, a apelada **requereu a anulação** do ato jurídico que constituiu a **hipoteca** com relação ao **bem imóvel de matrícula nº 2.517** do Cartório Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS, com o conseqüente levantamento do gravame sobre o bem ou, **subsidiariamente**, a declaração de ineficácia parcial do referido ato jurídico com a determinação de reserva de meação em seu benefício (f. 9/10).

A fim de corroborar os fatos expostos na inicial, foram juntados **documentos**, dentre os quais destaco: **a) Certidão de casamento** em nome da apelada e de seu cônjuge Nelson Neves da Silva, datada de **18.8.2017**, sob o regime de comunhão parcial de bens (f. 16); **b) Escritura Pública de Declaração de União Estável** em que a apelada e Nelson Neves da Silva declararam a convivência em união estável **desde 7.11.1995** (f. 17); **c) Cédula de Crédito Bancário nº 421.117.649** firmada entre Nelson Neves da Silva - ME e o banco-apelante, em **6.4.2020**, tendo como objeto a liberação do crédito no valor de R\$61.647,66, com vencimento final datada de 1.5.2030, na qual



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

consta que **foi dado em garantia, a título de hipoteca, o bem imóvel de matrícula nº 2.517** (f. 18/33); **d) Certidão de Registro** do bem imóvel de matrícula nº 2.517, perante o Cartório Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS (f. 34/37 e 75/77); **e) cópia do "Demonstrativo de Conta Vinculada"**, extraído do sistema financeiro do banco-apelante, no qual consta o histórico e extrato referente à Cédula de Crédito Bancário nº 421.117.649 e o **inadimplemento** da primeira parcela (f. 79/81).

Em **contestação**, o banco-apelante defendeu, no mérito, a tese de **legitimidade e validade da hipoteca** referente ao **bem imóvel de matrícula nº 2.517**, mediante os argumentos, em resumo, de que: "quando da celebração da Cédula de Crédito Bancário entre a financeira e o conjugue NELSON NEVES DA SILVA, fora fornecido todos os documentos relacionados ao imóvel dado em garantir, onde, na ocasião, constatou-se a propriedade exclusiva do contratante, garantindo a legitimidade da hipoteca.", além de que "ao contrário do sustentado pela parte adversa, os requisitos de eficácia da hipoteca foram regularmente preenchidos, tanto que a hipoteca restou regularmente registrada no Cartório de Registro de Imóveis." (*sic*) (f. 139/142).

Por fim, sustentou a impossibilidade do cumprimento da obrigação de fazer requerida pela apelada na inicial, qual seja, o **levantamento do gravame hipotecário** sobre o bem imóvel em discussão. Todavia, o banco-apelante **não justificou** a referida impossibilidade mediante qualquer argumento idôneo, mas tão somente repetiu os argumentos ora lançados, no sentido de ter sido a hipoteca constituída de forma legítima e válida, ao alegar que "A parte autora é totalmente capaz. Não ocorreu nenhum vício de vontade que pudesse macular a validade do contrato." (f. 142/143).

Dos **documentos** acostados aos autos em sede de **contestação**, verifico que os que **interessam** ao julgamento do feito são **idênticos** aos que já haviam sido anexados pela apelada junto à inicial, quais sejam: cópia da Cédula de Crédito Bancário nº 421.117.649 e Certidão de Registro do bem imóvel de matrícula nº 2.517 (f. 220/235 245/248).

Por sua vez, não interessa aos autos a cópia do "Requerimento de Empresário" em nome de Nelson Neves da Silva perante a Junta Comercial de Mato Grosso do Sul, datado de **22.3.2017** (f. 243/244), já que tal documento é **anterior** a prolação do contrato que constituiu a hipoteca sobre o bem imóvel em discussão.

Em **impugnação à contestação**, a apelada alegou que o banco-apelante **não impugnou especificamente os fatos incontroversos** nos autos, quais sejam (f. 312):

- [...] A) A Operação de Crédito foi contratada exclusivamente entre a empresa PONTO COMERCIAL DE VARIEDADES, inscrita no CNPJ n. 19.894.698/0001-64 e a Instituição Financeira Requerida. (fls. 18-33)
- B) O Regime de Comunhão Parcial de Bens estabelecido entre a Autora e seu conjugue se encontra vigente desde 1995, sendo fato notório, público e oponível Erga Omnes. (Fls. 16-17)
- C) A Requerida tinha total ciência de que o Sr. Nelson Neves da Silva, era casado com a Sra. Maria De Lurdes Carvalho Da Silva.
- D) A Hipoteca foi constituída a total revelia da Autora, ficando caracterizada como incontroversa a ausência de sua outorga uxória. (Fls. 37)
- E) A operação de crédito em momento algum verteu benefícios a entidade



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

familiar.

F) A responsabilidade pela análise de crédito, formalização da operação, diagnóstico e verificação documental é integral e exclusiva da Instituição financeira, assumindo a mesma o risco decorrente da exploração da atividade econômica, razão pela qual deve adequar o seu processo de aprovação e constituição da operação mutuária dentro das normas emanadas pelo Banco Central para fins de regularidade, vide Resolução n. 2.025/93, Resolução n. 2747/2000, Resolução n. 4.753/2019, Circular n. 3461/2009 e Lei Federal nº 13.506/2017. (Destaca-se as fls. 7-8).

G) O Contrato responsável pela formalização da operação mutuária se qualifica como um Termo de Adesão, tendo sido elaborado unilateralmente pela Requerida. [...]

Pois bem.

Do exame dos autos, tenho que **deve ser mantida a sentença** que julgou **procedente** a inicial para **anular** o negócio jurídico que constituiu a hipoteca que recai sobre o **bem imóvel de matrícula nº 2.517**, com a consequente determinação de levantamento do gravame sobre a matrícula imobiliária respectiva.

Isso porquanto, **há demonstração suficiente** de que o cônjuge da apelada, **sem o consentimento desta**, gravou de ônus real o bem imóvel de matrícula nº 2.517, em data **posterior** ao casamento contraído com a apelada, quando da pactuação de contrato firmado com o banco-apelante, o qual **não observou a exigência da outorga uxória**.

Tal conclusão é possível após a análise, em conjunto, dos seguintes documentos:

Há prova inconteste do **casamento** contraído entre a apelada e Nelson Neves da Silva em **18.8.2017** sob o **regime de comunhão parcial de bens** (f. 16).

Do mesmo modo, **há prova** de que a apelada e Nelson Neves da Silva conviveram em **união estável** desde **1995** (f. 17).

Restou **demonstrado** que em **6.4.2020** houve a **pactuação** da **Cédula de Crédito Bancário nº 421.117.649** entre Nelson Neves da Silva - ME – ora **emitente** – e o banco-apelante – ora **favorecido** –, oportunidade em que o **cônjuge da apelada se declarou solteiro**. Vejamos (f. 32) (destaco):

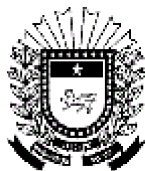
CAMPO GRANDE-MS, 06 de abril de 2020.

EMITENTE(S):

NELSON NEVES DA SILVA - ME, sediado(a) em SAO GABRIEL DO OESTE-MS, na RUA ELVINO RAMOS NOGUEIRA 1847 COMERCIO., CENTRO, CEP 79.490-000, E-MAIL: NÃO POSSUI ENDEREÇO DE E-MAIL e inscrito(a) no CNPJ sob o nº 19.894.698/0001-64.

NELSON NEVES DA SILVA, Brasileiro(a), VENDEDOR PRACISTA E CAIXEIRO VIAJANTE, **solteiro(a)**, residente em RUA DONA ELVIRA 839, CEP: 79.490-000, município-UF: SAO GABRIEL DO OESTE-MS, portador do(a) CARTEIRA DE IDENTIDADE nr. 001754910 SEJUSP MS e inscrito no CPF/MF sob o nr. 700.106.769-53

Também restou **demonstrado** que o referido **contrato** teve como **objeto** a liberação de crédito em prol de Nelson Neves da Silva - ME, **cujo orçamento de aplicação de crédito teve como destino o financiamento de** (f. 32) (destaco):



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Anexo à CEDULA DE CREDITO BANCARIO, número 421.117.649, emitida nesta data, por NELSON NEVES DA SILVA – ME em favor do BANCO DO BRASIL S.A., no valor de R\$61.647,66 (sessenta e um mil seiscientos e quarenta e sete reais e sessenta e seis centavos), com vencimento final em 01 de maio de 2030.

ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO DO CRÉDITO

O crédito deferido destina-se ao financiamento da(o):

1) PRESTAÇÃO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA / CONSULTORIA, no valor de.....R\$1.200,00
2) AQUISIÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, no valor de.....R\$60.447,66

TOTAL.....R\$61.647,66

Ainda, extrai-se do contrato a cláusula de **garantia, a título de hipoteca, do bem imóvel de matrícula nº 2.517** do Cartório Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS, nos seguintes moldes (f. 21/22) (destaco):

GARANTIAS – Os bens vinculados, obrigatoriamente seguros, são os seguintes:

Em **hipoteca cedular** de PRIMEIRO grau e sem concorrência de terceiros, aqui constituída, **o imóvel de propriedade de NELSON NEVES DA SILVA**, que se encontra em sua posse mansa e pacífica, livre de ônus e de responsabilidades de qualquer

Continua na página 005

espécie, inclusive fiscais, com as seguintes características: Registro/Matrícula nº 2517, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de SÃO GABRIEL DO OESTE-MS;

Espécie: IMÓVEL URBANO;

Localização: RUA DONA ELVIRA, nro. 839, bairro MILANI, município de SÃO GABRIEL DO OESTE, Estado MATO GROSSO DO SUL;

Área: 585 m2;

Confrontações e confrontantes: conforme certidão anexa a esta Cédula e que dela fará parte integrante até sua final

liquidação;

Forma do título e sua procedência: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo 1º Ofício da Comarca de SÃO GABRIEL DO OESTE-MS, em 01/11/2002, às folhas 280, Livro E-28, devidamente registrada sob o R-4 da **matrícula 2517**, no Livro nº 2, de Registro Geral, no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de SÃO GABRIEL DO OESTE-MS em 05/11/2002. Benfeitorias: as existentes e as que vierem a existir durante a vigência deste título.

Houve o **registro da hipoteca** na Certidão de Registro do bem imóvel de matrícula nº 2.517, por meio do Protocolo nº 69.981, datado de **23.4.2020** (f. 37).

Insta consignar que tais provas produzidas pela apelada **não foram impugnadas especificamente** pelo banco-apelante, eis que este **não justificou** o motivo pelo qual **deixou de observar a exigência da outorga uxória** quando da pactuação do contrato firmado com o cônjuge da apelada, em benefício da pessoa jurídica por ele constituída.

Embora a aquisição do imóvel e a sua posterior gravação de ônus real (hipoteca) tenha se dado **exclusivamente** no nome de Nelson Neves da Silva e, ainda que este tenha **se declarado solteiro em ambas oportunidades**, incumbia à instituição financeira se cercar dos cuidados necessários no ato de celebração de contrato particular – notadamente quanto à **prova do estado civil** do emitente da cédula de crédito bancário – justamente em razão da **garantia** prestada que **exige, por lei, a outorga uxória**.

Ora, o art. 1.647, inc. I, do Código Civil prevê expressamente que **somente** na hipótese de o **regime de bens** ser o de **separação absoluta** é que será



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

dispensada a exigência de autorização conjugal como condição de eficácia do ato de alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, incluindo assim, a hipótese da hipoteca.

Não obstante, o art. 1.649 do Código Civil é claro no sentido de que, em **quaisquer** das hipóteses do art. 1.647, a **ausência da outorga uxória** e o não suprimimento desta pelo juiz, quando for possível (conforme previsão do art. 1.648), acarretará, como consequência, **a anulabilidade do ato**. 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;

[...]

Art. 1.648. Cabe ao juiz, nos casos do artigo antecedente, suprir a outorga, quando um dos cônjuges a denegue sem motivo justo, ou lhe seja impossível concedê-la.

Art. 1.649. **A falta de autorização, não suprida pelo juiz, quando necessária (art. 1.647), tornará anulável o ato praticado**, podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal.

Acerca do tema, a doutrina leciona que praticados de modo **isolado por um dos cônjuges** quaisquer dos atos previstos no art. 1.647 do Código Civil, poderá ser comprometido seriamente o patrimônio do casal, porquanto **tal conduta configura, juridicamente falando, a hipótese de ausência de legitimidade**. Tanto é assim que, a Lei nº 11.340/2006 (Violência Doméstica) prevê em seu art. 24, inc. II, que: "Para a proteção patrimonial dos bens da sociedade conjugal ou daqueles de propriedade particular da mulher, o juiz poderá determinar, liminarmente, as seguintes medidas, entre outras: [...] a proibição temporária para a celebração de atos e contratos de compra, venda e locação de propriedade em comum, salvo expressa autorização judicial" (NETTO, Felipe Braga e ROSENVALD, Nelson. Código Civil comentado: artigo por artigo. 3.ed. Salvador: JusPodivm, 2022, p. 1829-1830).

Além disso, não se pode falar em ofensa à boa-fé da apelada, nem mesmo lhe imputar a conduta do seu cônjuge quando ele, exclusivamente, que se declarou solteiro, sem que tenha sido demonstrado sua ciência no ato da celebração.

Por analogia, friso o entendimento do **Superior Tribunal de Justiça** no julgamento de hipótese semelhante – diferindo do caso dos autos por tratar-se de prestação de fiança –, em que decidiu que a fiança prestada pelo cônjuge, **sem outorga uxória**, diante da sua **declaração incorreta de estado civil**, deveria ser mantida, contudo, **ressalvada a meação do outro cônjuge** (destaco):

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. FALTA DE OUTORGA UXÓRIA. VALIDADE PARCIAL DA GARANTIA. DECLARAÇÃO INCORRETA DO ESTADO CIVIL DE SOLTEIRO. SÚMULA Nº 332/STJ AFASTADA. MEAÇÃO PRESERVADA.

1. Se o conteúdo normativo do dispositivo apontado no recurso não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, tem incidência o enunciado da Súmula nº 282/STF.

2. A regra de nulidade integral da fiança prestada pelo cônjuge sem a outorga do outro cônjuge não incide no caso de informação inverídica



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

quanto ao estado civil. Meação preservada na origem. Precedente.

3. Aplica-se a Súmula nº 83 do Superior Tribunal de Justiça quando o recurso especial tiver fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo regimental não provido. (AgRg nos EDcl no REsp n. 1.459.299/DF, relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/3/2015, DJe de 31/3/2015.)

Transcrevo, por oportuno, trecho do voto acima em que o Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, **ressalva a boa-fé da cônjugue que não prestou a declaração**: "[...] acolher a pretensão da recorrente é fazer prevalecer um regramento exigido para cônjuges quando, em verdade, **o seu esposo se declarou solteiro**. Tendo em vista a **conduta irregular e desleal do fiador**, deve ser mantida a validade da fiança prestada, **ressalvando-se a meação** da recorrente".

Ainda, especificamente com relação a garantia por meio de **hipoteca** e a **necessidade de outorga uxória**, já entendeu o **Superior Tribunal de Justiça** (destaco):

RESP - AÇÃO ANULATÓRIA DE TÍTULO DE CRÉDITO - FALSIFICAÇÃO DE ASSINATURA DE CÔNJUGE - HIPOTECA - INEFICAZ - OFENSA ART. 535 CPC INEXISTÊNCIA - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

- **Na constância da sociedade conjugal, o marido não pode, sem o consentimento da mulher, hipotecar bens imóveis, ou gravá-los de ônus real, qualquer que seja o regime de bens (CC. Art. 235, I).**

- É nula a alienação de bem imóvel, na constância da sociedade conjugal, sem a outorga uxória.

- Hipoteca incide sobre imóvel, ou é eficaz ou não o é. Não existe meia hipoteca.

(REsp n. 651.318/MG, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 4/11/2004, DJ de 6/12/2004, p. 309.)

Não obstante, destaco que o **casamento** celebrado no Brasil **prova-se pela certidão do registro** (art. 1.543 do CC), bem como que o **regramento da união estável**, salvo contrato escrito entre os companheiros, **aplica-se às relações patrimoniais**, no que couber, **o regime da comunhão parcial de bens** (art. 1.725 do CC).

Considerando a juntada da Certidão de Casamento (f. 16) e da Escritura Pública de Declaração de União Estável (f. 17), **aplica-se a regra**, quanto as **questões patrimoniais** relativas a apelada e ao seu atual cônjuge Nelson Neves da Silva, do **regime da comunhão parcial de bens** desde **7.11.1995**.

Assim, havendo **provas concretas** de que na **data da aquisição** do bem imóvel de matrícula nº 2.517 (f. 35) a apelada convivia em **união estável** com Nelson Neves da Silva e de que na **data da gravação de ônus real (hipoteca)** sobre o referido bem (f. 37) a apelada era **casada** com Nelson Neves da Silva, não há outro raciocínio se não o de que **o segundo ato jurídico exigia, para fins de validade, o consentimento** da apelada.

Com relação à **exigência da outorga uxória**, já entendeu este **Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul** (destaco):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIROS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO –



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

FIADOR CASADO – INEXISTÊNCIA DA OUTORGA UXÓRIA – INEFICÁCIA DA GARANTIA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJMS. Apelação Cível n. 0809793-14.2023.8.12.0001, Campo Grande, 2ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Nélcio Stábile, j: 14/12/2023, p: 18/12/2023)

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO (LEILÃO EXTRAJUDICIAL) – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – PROCEDIMENTO DA LEI Nº 9.514/97 – IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO – COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS – ART. 1.667 DO CÓDIGO CIVIL – CONTRATO DE FINANCIAMENTO APENAS EM NOME DO EX-CÔNJUGE – PATRIMÔNIO COMUM – ART. 1.647 DO CÓDIGO CIVIL – DECLARAÇÃO INCORRETA DE ESTADO CIVIL – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO LEILÃO QUE IMPOSSIBILITOU O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA DA AUTORA – ART. 27, § 2º-B DA LEI Nº 9.514/97 – ANULAÇÃO DO ATO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSOS CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS. Nos termos do art. 1.667 do Código Civil, o regime de comunhão universal importa a comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges e suas dívidas passivas, com as exceções do artigo seguinte. **De igual forma, o art. 1.647 do Código Civil preceitua que nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta, alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis. Malgrado a aquisição do imóvel e a consequente garantia em alienação fiduciária tenha se dado exclusivamente no nome do ex-cônjuge e, ainda, que este tenha se declarado solteiro, incumbia à instituição financeira se cercar dos cuidados necessários – notadamente quanto à prova do estado civil do devedor fiduciante – justamente em razão da garantia prestada que exige outorga uxória.** Assim, a apelada deveria ter sido intimada pessoalmente acerca da realização dos leilões do seu bem imóvel (art. 27 § 2º-A e § 2-B da Lei 9.514/97), o que não ocorreu. Por tal razão, não pode exercer o direito de preferência (art. 27 § 2-B da Lei 9.514/97). Recursos conhecidos e não providos.

(TJMS. Apelação Cível n. 0812641-39.2021.8.12.0002, Dourados, 5ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Alexandre Raslan, j: 29/09/2023, p: 04/10/2023)

[...] ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA – INOCORRENTE. **A outorga uxória é necessária quando o cônjuge alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis, nos termos do art. 1.647, I, do Código Civil. No presente caso, o apelante, por intermédio de seu procurador, ofereceu em garantia cédular hipotecária três imóveis, o que torna a outorga uxória necessária, sob pena de anulabilidade do ato (art. 1.649, do Código Civil).. [...]**

(TJMS. Apelação Cível n. 0806101-42.2012.8.12.0017, Nova Andradina, 3ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Dorival Renato Pavan, j: 29/10/2020, p: 03/11/2020)

APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – NOVAÇÃO – SUBSTITUIÇÃO DE OBRIGAÇÃO ANTERIOR POR NOVA –



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

CONFIGURAÇÃO – ANIMUS NOVANDI TÁCITO MAS INEQUÍVOCO – IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA – INAPLICABILIDADE DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, INCISO V DA LEI Nº 8.009/90 – **AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA – EXCLUSÃO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA** – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – MODICIDADE DO VALOR FIXADO – ADEQUAÇÃO AO ARTIGO 20, §4º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO. [...] **É ineficaz a garantia hipotecária oferecida por apenas um dos cônjuges, não sendo aplicável a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no artigo 3º, inciso V, da Lei n 8.009/90, uma vez que a hipoteca deve ser oferecida pelo casal ou pela entidade familiar.** [...]

(TJMS. Apelação Cível n. 0019673-11.1996.8.12.0001, Campo Grande, 1ª Câmara Cível, Relator (a): Desª. Tânia Garcia de Freitas Borges, j: 14/12/2015, p: 02/02/2016)

Concluo que as constatações advindas das provas produzidas pela apelada, ora autora da demanda, foram aptas a demonstrar os fatos constitutivos de seus direitos, nos moldes do art. 373, inc. I, do Código de Processo Civil.

Por outro lado, o banco-apelante, ora réu, além de **não ter impugnado especificamente os fatos incontroversos nos autos**, não exerceu o ônus da prova que lhe incumbia, qual seja, de demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, nos moldes do art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil.

Diante disso, **nego provimento** ao recurso.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço do recurso e **nego provimento**.

Diante do **não provimento integral** do recurso do apelante, a título de honorários recursais, **majoro** os **honorários advocatícios** fixados em favor do advogado do apelado, de 10% para 15%, com fulcro no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, incidindo, se for o caso, o art. 98, § 3º (STJ: Tema 1059).

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Desª.Jaceguara Dantas da Silva

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Alexandre Raslan

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Alexandre Raslan, Desª Jaceguara Dantas da Silva e Des. Luiz Antônio Cavassa de Almeida.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Campo Grande, 30 de abril de 2025.