

# Os negócios jurídicos na união estável e terceiros de boa fé

Nicolau Eládio Bassalo Crispino<sup>1</sup>

## 1. Considerações iniciais

As relações familiares vivem, nos dias de hoje, uma situação especial. Já não se está mais diante da euforia das inovações trazidas pela Constituição brasileira de 1988 no Direito de Família. Na atualidade, se está diante da plena vigência do Código Civil brasileiro, com as suas inúmeras modificações no direito privado, principalmente, a possibilidade de aplicação, quando cabível, das regras do regime da comunhão parcial de bens, nas relações conjugais de fato.

O presente trabalho tem por finalidade estudar a relação entre os companheiros e o terceiro que negocia com um deles, havendo ou não o conhecimento, por parte deste último, da existência dessa união matrimonial de fato. Nesse contexto pretende-se abordar alguns aspectos relevantes acerca das hipóteses em que se deve ou não proteger o terceiro negociante, em detrimento do possível prejuízo que possa eventualmente sofrer o companheiro que não tomou parte do acordo com aquele.

## 2. O conceito de união estável.

Álvaro Villaça Azevedo<sup>2</sup> conceitua essa união como sendo a “união estável, prolongada, pública, contínua e permanente de um homem e de uma mulher, não ligados por vínculo matrimonial, mas convivendo como se casados, sob o mesmo teto ou não, constituindo, assim, sua família de fato”.

Segundo Francisco José Cahali<sup>3</sup> ocorre a união estável quando houver “o vínculo afetivo entre o homem e a mulher, como se casados fossem, com as características inerentes ao casamento e a intenção de permanência da vida em comum”.

Euclides de Oliveira<sup>4</sup> afirma que união estável “seria aquela da vivência de homem e mulher, solteiros, separados judicialmente (ou mesmo de fato, em excepcionais circunstâncias), divorciados ou viúvos, na situação de ‘companheiros’, com aparência de casamento (‘casamento de fato’), conforme já vinha sendo reconhecido pela doutrina e pela jurisprudência”.

De acordo com Guilherme Calmon há o “companheirismo” quando houver “a união extramatrimonial monogâmica entre o homem e a mulher desimpedidos, com o

---

<sup>1</sup> Doutor em Direito Civil pela USP; Professor do Curso de Direito da UNIFAP; Procurador de Justiça no Amapá; Presidente IBDFAM/AP

<sup>2</sup> Em seu Anteprojeto de Estatuto dos Concubinos, primeiramente no *Do concubinato ao casamento de fato*, 1987, p. 280. Atualmente em seu *Estatuto da família de fato*, 2002, p. 259.

<sup>3</sup> CAHALI, Francisco José. *União Estável e alimentos entre companheiros*, 199, p. 87.

<sup>4</sup> OLIVEIRA, Euclides Benedito de. *União Estável: do concubinato ao casamento: antes e depois do novo Código Civil*, 2003, p. 30-31.

vínculo formador e mantenedor da família, estabelecendo uma comunhão de vida e d'almas, nos moldes do casamento, de forma duradoura, contínua, notória e estável”<sup>5</sup>.

Com base nos conceitos acima transcritos, pode-se concluir que a união estável é a relação existente entre um homem e uma mulher, sendo duradoura, pública e contínua, formada com o escopo principal de constituir uma família, como se casados fossem.<sup>6</sup>

### 3. O regime patrimonial na união estável

O Código Civil de 2002 trouxe algumas novidades no tocante ao Direito de Família. A primeira que se destaca é que esse Código passou a regular a união entre casais que vivem como se casados fossem, dentro de seu próprio texto legal. Trouxe o Código Civil de 2002 normas relativas à definição da união estável, regras pessoais e patrimoniais, principalmente normas relativas ao regime patrimonial a ser seguido pelos companheiros, bem como normas acerca da sucessão do companheiro sobrevivente.

Ao lado de trazer os requisitos para identificar a união não matrimonial entre homem e mulher, o Código Civil brasileiro determina que os casais que vivem em união estável, quando possível, deverão ser submetidos às regras patrimoniais relativas ao regime de comunhão parcial de bens, quando cabíveis, se outro não for definido por eles. O art. 1.725 dispõe: “Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens”.

Com isso, não se pode dizer que se está diante de um regime de bens a vigorar na união estável. O regime de bens é consequência das núpcias e, seja qual for a espécie do regime, começa a produzir efeitos desde a data da realização do matrimônio. A liberdade com que os companheiros se unem e desejam se relacionar não indica a existência de um regime de bens.

Pontes de Miranda<sup>7</sup> leciona que o regime de bens “começa a produzir os seus efeitos desde o momento da celebração” do casamento. Estabelecendo ou não os nubentes uma convenção acerca de regras patrimoniais que vigorarão durante o casamento, o regime sempre existe.

A união estável, por ser uma relação de fato, não pode trazer um regime de bens apenas pela sua existência. Gustavo Tepedino<sup>8</sup>, comentando acerca do alcance

---

<sup>5</sup>In GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *O companheirismo: uma espécie de família* 1998, p. 97.

<sup>6</sup>Esse conceito, agora reformulado, foi apresentado no trabalho: CRISPINO, Nicolau Eládio Bassalo. A união estável e os direitos e deveres recíprocos dos companheiros. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, v. 92, p. 131, jan./dez. 1997.

A expressão “União Estável” já havia sido mencionada por Edgard de Moura Bittencourt, em sua obra *O concubinato no direito*, v. 1, 1969, p. 54.

<sup>7</sup>In MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito privado*. 1974, t. 8, p. 289.

<sup>8</sup>Ainda afirma o autor que: “Demais, a vida espiritual de dois companheiros, para sua caracterização, não leva em conta o regime de bens pretendidos. Assim, como casamento pode ser estipulado mediante qualquer regime patrimonial de bens, prevalecendo a autonomia das partes como princípio geral, também a união não tem na comunhão de aquestos um pressuposto para sua configuração, sendo certo que os companheiros, por maioria de razão, podem, no dia-a-dia de sua convivência, optar pela constituição de patrimônio único, a partir da comunhão de esforços e de recursos, como podem seguir cada qual a sua atividade econômica independente, constituindo patrimônios separados, sem embargo da cumplicidade espiritual que lhes é implícita”. In TEPEDINO, Gustavo.

do art. 226, § 3.º, da Constituição brasileira, afirma que, “uma vez extremada a união estável, como comunidade familiar, e o casamento, ato jurídico formal que estabelece regime de bens entre os cônjuges, nota-se a dificuldade de se estipular, só pelo fato da comunhão espiritual própria da convivência familiar, um regime de bens que os companheiros nem sempre pretendem adotar”.

Diogo Leite Campos, ao comentar o regime de comunhão conjugal em vigor em Portugal, ensina: “No caso da comunhão conjugal, antes de estar dissolvido o casamento ou decretada a separação judicial de pessoas e bens, os cônjuges não podem dispor, individualmente, dos bens, nem da sua meação nos bens comuns, nem sequer lhes é permitido pedir a partilha dos bens, que não podem ser, em regra, executados, antes da dissolução do casamento”<sup>9</sup>.

Mesmo sem haver, propriamente, regime de bens na união estável, a partir da vigência do Código Civil brasileiro, as regras relativas à comunhão de aquestos passam a ser aplicadas aos casais que convivem em união estável, caso seja possível, em razão da natureza dessa união não matrimonial.

Mesmo aplicando-se tais regras, não se pode dizer que tal fato imponha a transmissão da propriedade imóvel, dentro da união estável. Quanto aos bens móveis, a simples posse incontestada é prova do seu domínio. No tocante à propriedade imobiliária, é com base nas regras do direito das coisas que a transmissão de propriedade ocorre. Esta se opera por meio de documento hábil elaborado para tal fim, devidamente registrado, demonstrando o negócio jurídico capaz de possibilitar a referida transmissão. Com a existência de tal regime, o bem adquirido, mesmo que por apenas um dos companheiros, pertence a ambos por força do dispositivo legal mencionado, mas não quer dizer que haja a transmissão imediata da propriedade dos bens adquiridos na constância da união não matrimonial.

Francisco Cahali enfatiza que, em virtude do sistema de tradição solene da propriedade imobiliária no direito pátrio, tal regra não permite que o bem que esteja registrado no nome de um dos companheiros passe a pertencer aos dois, mesmo sendo daqueles que venham a fazer parte do patrimônio comum, por força do art. 1.725<sup>10</sup>.

---

Novas formas de entidades familiares: efeitos do casamento e da família não fundada no matrimônio, 1999, p. 343-344.

Em sentido contrário, Zeno Veloso indica haver uma comunhão de bens, com relação aos aquestos, quando comentou o art. 5.º da Lei n. 9.278/96. Zeno chegou a afirmar que o regime imposto por esse artigo “não se trata de condomínio, figura do Direito das Coisas, no seu sentido específico e próprio, conforme o regulado no art. 623 do Código Civil (1916)”. In VELOSO, Zeno. *União estável*, 1997, p. 85.

<sup>9</sup>In CAMPOS, Diogo Leite de. *Lições de direito de família e das sucessões*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 1997, p. 393.

<sup>10</sup>Francisco Cahali demonstra que “nem mesmo somente a escritura pública (doação, compra e venda, etc.) transfere a propriedade imobiliária. Apenas o respectivo registro completa o ciclo contratual e transmite o domínio ao adquirente”. In CAHALI, Francisco José. *Contrato de convivência na união estável*, 2002, p. 195.

Com base no posicionamento de Álvaro Villaça Azevedo<sup>11</sup> pode-se afirmar que o presente dispositivo legal não foi tecnicamente bem colocado. O artigo referido substituiu o art. 5.º da Lei n.º 9.278/96, cujo texto baseava-se em seu antigo anteprojeto “Estatuto dos Concubinos”. Villaça recorda que tal norma era mais feliz que atual. Melhor seria se o legislador civil viesse a dispor de um conjunto de regras que estipulasse não só a aquisição patrimonial pelos companheiros, mas também o detalhamento da confecção de um contrato escrito, bem como o relacionamento dos companheiros entre si e entre qualquer deles e terceiros. Nesse ponto pode-se afirmar que o novo Código revogou a regra contida no art. 5º. Da lei de 1996.

#### **4. Regras do regime da comunhão parcial de bens, aplicáveis aos casais vivendo em união estável**

O regime de comunhão parcial, segundo José Lamartine Corrêa de Oliveira e Francisco José Ferreira Muniz, é “o estatuto de bens das pessoas casadas”. É o que eles chamam de “estatuto patrimonial”, o qual “diz respeito, entre outros pontos, à propriedade dos bens dos cônjuges, à administração, ao gozo e à disponibilidade desses bens, à responsabilidade dos cônjuges por suas dívidas e às bases de liquidação do regime”<sup>12</sup>.

Esse regime, segundo Sílvia Rodrigues “é aquele em que, basicamente, se excluem da comunhão os bens que os cônjuges possuem ao casar ou que venham a adquirir por causa anterior e alheia ao casamento, como as doações e sucessões; e em que entram na comunhão os bens adquiridos posteriormente. Trata-se de um regime de separação quanto ao passado e de comunhão quanto ao futuro”<sup>13</sup>.

Nesse art. 1.725, extrai-se o princípio de que quase todas as regras relativas ao regime proposto podem ser aplicadas aos casais que formam uma família não fundada no casamento. Somente em casos excepcionais é que não se aplicam as regras relativas ao regime de comunhão dos aquestos.

Sílvia Rodrigues lembra que “a forma proposta é mais abrangente que o regime até então vigente, de condomínio sobre o patrimônio adquirido a título oneroso. Passam a integrar o acervo comum, por exemplo, os bens adquiridos por fato eventual, com ou sem concurso do trabalho ou despesa anterior, e o fruto dos bens particulares (cf. art. 1.660)”<sup>14</sup>.

<sup>11</sup>“O art. 1.725 do novo Código Civil, procurando evitar o texto do art. 5.º da Lei n.º 9.278/96, muito mais rico em hipóteses, e úteis, e mais consentâneo com a realidade, acabou por adotar, em tese, o mesmo pensamento do *caput* do aludido art. 5.º, com exagerada dose de atecnia” (p. 446).

(...)

“Parte dessa idéia passou para o novo Código Civil, quando este se refere, pelo art. 1.725, sob comentário, à aplicação, ‘no que couber’, do ‘regime da comunhão parcial de bens’.

Embora não se tenha, no novo Código Civil, utilizado todo o capítulo sobre regime de bens, previsto naquele Projeto do Governo, o certo é que constou essa utilização analógica do regime da comunhão parcial de bens, completamente destoante da situação de fato, em que vivem os companheiros” (p. 447).

Trechos de Álvaro Villaça Azevedo, *Estatuto da família de fato*, 2002, p. 446-447.

<sup>12</sup>OLIVEIRA, José Lamartine Corrêa de; MUNIZ, Francisco José Ferreira. Curso de Direito de Família, 1998, cap. XVII, p. 363.

<sup>13</sup>RODRIGUES, Sílvia. *Direito civil: direito de família*, 2002, v. 6, n. 93, p. 206.

<sup>14</sup>RODRIGUES, Sílvia, op. cit., p. 310.

Conforme se mencionou anteriormente, Álvaro Villaça Azevedo menciona que o regime anterior era melhor que o estabelecido pelo Código Civil brasileiro<sup>15</sup>.

Não há que se falar em regime de bens na união estável, mas sim na aplicação de normas da comunhão parcial nas uniões de fato. Eduardo dos Santos<sup>16</sup> leciona que uma das teorias aceitas para explicar a natureza jurídica da comunhão é a de que uma propriedade coletiva é uma comunhão do tipo germânico. Segundo esse autor, “os traços mais salientes desta comunhão são que os titulares não têm qualquer direito à divisão, não existe a *actio communis dividendi*, por haver um só direito de propriedade, a todos ele pertencendo em bloco e só em bloco, à colectividade por todos formada; e que, portanto, não existem quotas ideais de que cada titular possa gozar e dispor. A divisão só pode ser pedida quando cessar a causa determinante da constituição do patrimônio comum”. A natureza do regime de comunhão indica não se dever falar em regime de bens na união estável.

Tal regime foi mais abrangente que o sistema anterior previsto primeiramente na Lei n.º 8.971/94 e, por fim, o estabelecido na Lei n.º 9.278/96. Segundo Regina Beatriz Tavares da Silva, o regime estabelecido pelo Código Civil de 2002 está melhor disciplinado, “por conter maior detalhamento, já que o regime de bens na união estável, salvo contrato escrito em sentido diverso, é o mesmo regime legal do casamento: a comunhão parcial, regulada nos arts. 1.658 a 1.666”<sup>17</sup>.

Regina Beatriz ainda recorda que, “desse modo, se não houver contrato escrito, comunicam-se os bens adquiridos na constância da união estável por título oneroso, por fato eventual, com ou sem concurso de trabalho ou despesa anterior, por doação, herança ou legado em favor de ambos os companheiros, as benfeitorias em bens particulares de cada um dos companheiros, os frutos de bens comuns, ou de particulares de cada companheiro, percebidos na constância da união estável ou pendentes ao tempo da sua cessação”.

Conclui-se que o casal pode estabelecer, mediante instrumento escrito, regime patrimonial diverso do estabelecido no art. 1.725, ou seja, regime que não seja o da comunhão parcial ali previsto.

Destaca ainda Regina Beatriz Tavares da Silva: “Excluem-se da comunhão os bens que cada um dos companheiros possua ao constituir a união estável, os que lhe sobrevierem por doação ou sucessão, os sub-rogados em seu lugar, os bens adquiridos com valores pertencentes exclusivamente a um dos companheiros em sub-rogação de bens particulares, as obrigações provenientes de atos ilícitos, salvo reversão em proveito do casal, os bens de uso pessoal de cada cônjuge, as pensões, os meio-soldos, montepios e outras rendas semelhantes”<sup>18</sup>.

Os bens cuja aquisição anteceda a existência da união não matrimonial, conforme o estabelecido no art. 1.661 do Código Civil, não pertencerão ao acervo patrimonial de propriedade do casal que convive em união estável. Para o caso desse artigo, ainda aproveitando os ensinamentos de Regina Beatriz, há a preservação do

<sup>15</sup>Conforme AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Estatuto da família de fato*, 2002, p. 446-447 e Id. *Comentários ao Código Civil*, 2003, v. 19, p. 266-267.

<sup>16</sup>SANTOS, Eduardo dos. *Direito da família*, 1999, p. 307.

<sup>17</sup>SILVA, Regina Beatriz Tavares da. *Novo Código Civil comentado*, 2004, p. 1.539.

<sup>18</sup>SILVA, Regina Beatriz Tavares da. *Novo Código Civil comentado*, 2004, p. 1.539.

patrimônio construído anteriormente, como, por exemplo, o constituído em casamento anterior por um dos companheiros, fazendo-se assim a fim de evitar a mescla patrimonial, identificando a origem de cada bem. Contudo, como a união estável surge de mero fato, não se pode olvidar a possibilidade de existir uma espécie de turbação patrimonial entre esses dois acervos de bens, ou seja, o possível agrupamento dos bens adquiridos no período próximo à dissolução da sociedade conjugal e ao início da união estável<sup>19</sup>. Tais situações deverão ser analisadas dependendo do caso concreto, pois somente as questões relativas ao fato e ao tempo em que elas se sucederam demonstrarão a solução a ser aplicada. Apenas deve ficar registrado que os patrimônios adquiridos em momentos diversos não podem unir-se, ou seja, o que foi constituído em momento anterior, havendo ou não união matrimonial, não pode fazer parte do patrimônio construído posteriormente em nova união, seja ela matrimonial ou não.

No tocante aos bens móveis, aplica-se à união estável a regra constante no art. 1.662 do Código Civil, pela qual, dentro desse regime, “presumem-se adquiridos na constância do casamento os bens móveis, quando não se provar que o foram em data anterior”. Isso quer dizer que se supõe terem sido adquiridos durante a união estável os bens móveis sobre os quais não ficar demonstrada a aquisição anterior. É uma presunção relativa, admitindo-se, pois, prova em contrário.

Há que se mencionar que o casal que vive em união estável, de acordo com o que estipula o art. 1.725 do Código Civil brasileiro, poderá convencionar a confecção de um contrato escrito, estipulando um regime patrimonial a vigorar para o casal.

Note-se que o Diploma legal entendeu ser perfeitamente possível a elaboração desse contrato escrito entre o casal que vive em união estável.

Portanto, há uma liberdade para o casal que vive em união estável de não estabelecer nenhum pacto escrito entre ambos sobre a situação dos bens que surjam no decorrer dessa união. Se escolherem pela não-existência de instrumento convencional, o regime patrimonial será o da comunhão parcial, no que couber, havendo, portanto, a liberdade de instituição ou não de um pacto patrimonial entre ambos.

Nesse contrato há a liberdade de o casal estabelecer o regime patrimonial que lhes aprouver. Essa liberdade segue orientação normativa que, com o novo Código Civil, aplica-se tanto ao matrimônio quanto à união estável. O art. 1.639 determina que “é lícito aos nubentes, antes de celebrado o casamento, estipular, quanto aos seus bens, o que lhes aprouver”. Essa regra concede liberdade aos nubentes para estipular quaisquer normas sobre a situação patrimonial deles, a vigorar após o casamento. Na união estável, como mencionado acima, vigora a mesma regra, com características semelhantes, isto é, tanto podem livremente estipular com relação a seus bens, como a regra que estipularem passa a vigorar após a celebração do acordo. Isso quer dizer que, no casamento e na união estável, qualquer regra estabelecida em pacto convencional deverá vigorar no futuro, da assinatura do contrato em diante, não valendo para os atos pretéritos<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup>Idem.

<sup>20</sup>Tal liberdade fica mais evidenciada em virtude da implementação da regra geral da mutabilidade do regime de bens entre os cônjuges, no decorrer do casamento. Regra estabelecida no art. 1.639, § 2.º, do novo Código Civil. Lembre-se que, no matrimônio, a mudança do regime de bens opera-se por decisão judicial.

O referido contrato poderá ser feito por meio de instrumento particular, o qual terá plena validade entre os companheiros que o convencionam. Para que o mencionado pacto consubstancie-se em uma prova inconteste da sua existência, pode o casal efetuar o registro dele no Cartório de notas. Essa convenção feita pelo casal que vive em união estável, com o devido assento no cartório de títulos e documentos, tem apenas o sentido de valer como prova indubitável da existência da união, não valendo perante terceiros que venham a contratar com um deles.

Se o contrato vier a regulamentar o patrimônio pertencente ao casal, deve ser proferido mediante escritura pública, guardando semelhança ao matrimônio.

Para que o referido pacto vigore diante de terceiros, deve haver a averbação desse pacto no registro de imóveis. Contudo, há quem indique que o registro desse pacto não é possível, em virtude de não haver sido mencionado no art. 167 da Lei de Registros Públicos. Há também vozes que confirmam a possibilidade desse registro no álbum imobiliário. Álvaro Villaça Azevedo<sup>21</sup>, com base na opinião de Paulo Martins de Carvalho Filho, indica ser possível tal registro. Note-se que o referido comentário foi feito ainda na vigência do antigo regime da Lei n.º 9.278/96<sup>22</sup>.

Outro ponto fundamental que se destaca com a possibilidade de aplicação das regras do regime de comunhão parcial para os companheiros, é a questão da autorização do companheiro para a prática de determinados atos relativos a bens imóveis. O art. 1.647 do Código Civil brasileiro<sup>23</sup> estabelece a regra de que, sem a anuência do cônjuge, o outro não pode: alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis; pleitear, como autor ou réu, esses bens ou direitos; prestar fiança ou aval; fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação. Caso os companheiros constituam um contrato de convivência devidamente averbado no álbum imobiliário, a outorga do companheiro para que o outro possa praticar os atos descritos no referido diploma legal (art. 1.647) será necessária. Nesse caso, o companheiro que desejar praticar um dos atos relativos à alienação (art. 1.647), bem como impor algum gravame a imóvel que pertença ao casal, deve buscar a anuência de sua companheira, sob pena de desfazimento do ato praticado.

<sup>21</sup>Conforme ensina Villaça, a averbação, no atual sistema, somente pode ser feita à margem da matrícula do bem pertencente a um dos dois. Na Lei de Registros Públicos, não há previsão para essa averbação. AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Estatuto da família de fato*, 2002, p. 387.

<sup>22</sup>Havia o do Projeto de Lei n. 2.686, de 1996, do Poder Executivo, que tratava do Estatuto da União Estável, cujo art. 4º. mencionava a possibilidade de registro da convenção estabelecida entre companheiros, no Registro de Imóveis do domicílio dos companheiros ou dos bens. Esse projeto de lei foi arquivado em 02/12/2004.

Esse Projeto estabelecia o seguinte:

“Seção II. Do Regime Convencional. Art. 4.º As partes poderão, a qualquer tempo, reger as suas relações patrimoniais, de modo genérico ou específico, por escritura pública de atribuição de titularidade de bens e obrigações, devendo o respectivo instrumento ser registrado no Registro de Imóveis do seu domicílio e, se for o caso, averbado no respectivo ofício da circunscrição onde os imóveis forem localizados.”

Sobre a questão do registro e ainda a proteção do terceiro de boa-fé, são feitos comentários no próximo item e no item “A boa-fé nos negócios entre companheiros e terceiros”, respectivamente.

<sup>23</sup>“Art. 1.647. 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 de 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, dos bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação. Parágrafo Único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.”

“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.” In AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Estatuto da família de fato*, 2002.

O dispositivo legal que se aplica hoje para a união estável também veio com uma sutil inovação. A mencionada regra exige a outorga de um ou de outro, exceto se o regime for o da separação total de bens; nesse caso, o marido e a mulher podem livremente dispor de seus bens imóveis sem a consulta de seu consorte. Passando para a união estável, tal regra transporta-se de forma semelhante. Para o caso de haver contrato escrito em que se defina o regime patrimonial de bens dos companheiros, vigorando o regime da comunhão parcial dos aquestos, para os casos enumerados no art. 1.647 do Código Civil, é essencial que se obtenha a outorga do outro companheiro, desde que o contrato esteja averbado no álbum imobiliário, à margem da matrícula do bem no registro de imóveis respectivo.

No entanto, se houver instrumento escrito definindo que os companheiros terão apenas bens próprios, ou seja, que o regime de bens vigente entre eles será o da separação total de bens, na qual cada um terá seu acervo patrimonial independente do outro, poderá o companheiro alienar ou gravar de ônus os bens imóveis de sua propriedade sem a anuência ou a participação do outro. Tais casos são difíceis de ocorrer; contudo, se assim suceder, não há que se questionar a ausência de outorga em tais negócios jurídicos. Isso tudo, é claro, se o terceiro que vier a negociar com o companheiro conhecer a existência da união estável, bem como se houver o pacto entre os companheiros, estipulando regras do regime de separação total do patrimônio.

Mesmo que não haja contrato escrito, a escritura pública de aquisição do imóvel pode mencionar a participação dos dois companheiros estipulando que aquele bem fará parte do acervo de um só deles e não do conjunto de bens comuns do casal. Quando o proprietário incorrer nas hipóteses do art. 1.647, com relação a esse imóvel, não haverá necessidade de autorização do outro companheiro, não-proprietário. Opera-se dessa forma porque a instituição do regime de separação patrimonial pode ser feita em acordo de vontade próprio, instituído para definir o regime vigente entre os dois, como também para apenas um só bem, definido pelo instrumento público de aquisição, estabelecendo que esse bem pertença a apenas um dos companheiros, muito embora tenham ambos participado do negócio.

No exemplo do parágrafo anterior, para que o instrumento público prevaleça sobre a regra geral da comunhão dos aquestos ao longo da união familiar de fato, deve o instrumento de aquisição ser concluído por ambos os companheiros. Se assim não for, prevalece a participação igualitária do casal nos bens comprados durante a união estável.

Antes da edição do novo Código Civil, ainda sob a égide do regime da Lei n. 9.278/96, não havia como exigir a outorga do outro companheiro nos negócios feitos com imóveis. Isso ocorria, em virtude de que aquela norma não trazia tal imposição, diferentemente de como o Código Civil anterior tratava esses casos com relação aos cônjuges<sup>24</sup>. Antes da edição do Código Civil de 2002 não se podia aplicar, por analogia, o dever de outorga nos negócios realizados por um dos companheiros, pois não se

---

<sup>24</sup>Sobre tal assunto, Cláudia Grieco Tabosa Pessoa lembra que não se podia exigir dos companheiros a outorga mencionada acima, visto que inexistia tal exigência na legislação que estava em vigor. Assim se manifesta: “A doutrina tem-se manifestado, de maneira uniforme, quanto à inexistência do dever de obtenção da outorga uxória ou marital em relação aos negócios realizados por qualquer uma das partes que vivam em concubinato”. *In* PESSOA, Claudia Grieco Tabosa. Efeitos patrimoniais do concubinato, 1997, p. 209.

aceitava (nem se aceita atualmente) cumprir regra restritiva não existindo dispositivo legal que a exigisse<sup>25</sup>.

Contudo, com a entrada em vigor do Código Civil atual, deve-se falar em dever do companheiro que estiver realizando negócios com imóveis, de obter a outorga do outro, pois o art. 1.725 indica a aplicação, quando cabíveis, das regras referentes à comunhão dos aquestos à união estável. Isso ocorre somente quando há a averbação do pacto de convivência dos companheiros, obrigando o terceiro que negociou com um deles a conhecer desse pacto. Havendo a averbação do pacto, o companheiro que não participou da alienação do bem que pertence aos dois (mesmo que esteja registrado apenas em nome de quem alienou o bem) encontra-se na mesma posição da mulher casada, merecendo tratamento igual, e não melhor<sup>26</sup>.

Isso implica dizer, por exemplo, que o companheiro que não participou da compra e venda de um bem imóvel, o que foi feito sem a sua autorização, pode reivindicar o mencionado bem, sob pena de anular a venda. Contudo, deve ficar claro que existia contrato de convivência estipulando regras acerca do patrimônio do casal e, também, que o referido contrato tinha sido averbado no registro imobiliário, para que a anuência do outro seja essencial ao negócio.

Se assim não ocorrer, ou seja, se o terceiro, no momento da realização do negócio, não sabia da existência da convivência entre os companheiros, nem sequer do contrato escrito, devidamente registrado no cartório de títulos e documentos, ainda mais sem a averbação no Registro de Imóveis, não há como impor a ele a perda do bem imóvel que negociara com determinada pessoa, pela ausência de seu companheiro, se o alienante nada falou acerca da união.

Como bem lembrou Cláudia Grieco Tabosa Pessoa, os efeitos patrimoniais da união estável, desconhecida pelo terceiro, não poderão lhe impor sanções, quando não houver a publicidade oriunda do registro ao qual se referiu acima<sup>27</sup>. Tal regra não vale se o terceiro era obrigado a se certificar se o companheiro alienante estava ainda unido com sua companheira. Isso ocorre quando se prova que o terceiro conhecia a existência da união estável entre o vendedor e a mulher reivindicante, ou mesmo quando era o terceiro obrigado a se certificar se o casal ainda vivia em união estável, ou seja, a partir do momento em que no álbum imobiliário havia a averbação do instrumento que reportava a referida relação.

---

<sup>25</sup> Ainda sobre o mesmo assunto, veja-se o comentário de Cláudia G. Tabosa Pessoa, no qual afirma o seguinte: “Considerando que a necessidade de outorga uxória ou marital reflete restrição ao livre-arbítrio das partes, não há como aplicar, por analogia, normas de caráter restritivo, inclusive com sanções nulificantes, independentemente de expressa previsão legal”. *In Idem*.

<sup>26</sup> Rodrigo Toscano de Brito ensina que, na legislação atual, deve-se exigir a outorga do outro companheiro para os casos do art. 1.647 do novo Código Civil, sem mencionar a necessidade de averbação do contrato entre os companheiros. Diz o autor: “Diante de tal dispositivo e em consequência do que determina o art. 1.725, deve-se afirmar, portanto, que é necessária a outorga do companheiro na alienação do patrimônio imobiliário adquirido, a título oneroso, durante a união estável, salvo pacto em sentido contrário celebrado entre eles, companheiros, como se infere a partir das regras já estudadas. Deve-se notar que diante da norma anterior, verificada no art. 5.º da Lei n.º 9.271/96, não se podia afirmar categoricamente, como se faz agora, sobre a necessidade da outorga do outro companheiro na alienação de bens imóveis”. *In BRITO, Rodrigo Toscano de. Alienação de bens na união estável e embargos de terceiro. In: PEREIRA, Rodrigo da Cunha (Coord.). Afeto, Ética, família e o novo Código Civil. Anais do IV Congresso Brasileiro de Direito de Família, 2004, p. 554.*

<sup>27</sup> O entendimento da autora foi proferido com base no direito anterior, mas aplica-se aos dias de hoje. *In PESSOA, Claudia Grieco Tabosa, 1997, p. 209.*

Nesses casos, se um companheiro alienar ou gravar de ônus um determinado bem imóvel na constância da união estável, sem a autorização do outro, não sendo essa outorga suprida pelo magistrado (art. 1.648 do Código Civil), pode o companheiro que não participou do negócio pleitear a reivindicação daquele bem, com o pedido de invalidade do negócio praticado, desde que se prove que o terceiro sabia da existência da união estável entre os dois, ou haja averbação de instrumento que prove a existência de tal união. Ainda que se diga que tais uniões são situações de fato e que, em virtude disso, podem iniciar e terminar sem que haja determinação precisa dessas datas, o terceiro que negociar com determinada pessoa que está ou teria vivido uma união estável, próximo à data do negócio, deve certificar-se se esta ainda convive com o companheiro. Se assim não fizer, não poderá o terceiro alegar boa-fé em defesa do negócio realizado, pois, sabendo que o companheiro alienante poderia estar vivendo em união estável, deve ele (terceiro) certificar-se da existência dessa união e, comprovando dessa forma a referida união, deve a companheira que não participou do negócio autorizar a mencionada alienação. Nesse mesmo caso, ainda que o terceiro obtenha do companheiro alienante a declaração responsabilizando-se pelo prejuízo que possa causar à sua companheira, para que o negócio não venha a ser considerado inválido, deve obter a anuência da companheira ou obter a supressão dessa anuência pelo magistrado competente.

Isso quer dizer que, nos exemplos do parágrafo anterior, se o companheiro vende um terreno sem a anuência da mulher com quem convive em união estável, desconhecendo o negócio e inexistindo substituição da autorização pelo juiz, essa mulher poderá pedir nulidade da venda desse terreno, visto que, segundo as novas regras do Código Civil, essa autorização é essencial para que o negócio seja considerado válido. Tal faculdade de pedir a anulação do ato encontra-se no art. 1.649 desse Diploma legal; essa regra é relativa ao regime de bens do casamento, mas aplica-se perfeitamente à união estável<sup>28</sup>.

Segundo o próprio art. 1.649, o companheiro deve propor a presente ação até dois anos após o rompimento da comunhão de vida estável, devidamente provado por intermédio de processo específico, ou mesmo por outra prova idônea.

Se o companheiro que discute o negócio jurídico ratificar o ato praticado pelo outro cônjuge, revalida o ato questionado, não podendo mais discuti-lo em juízo, por força do parágrafo único do art. 1.649 do Código Civil. Esse dispositivo estabelece que a ratificação pode ser proferida por documento público ou particular autenticado. Esse instrumento autenticado quer dizer “documento com firma reconhecida em Cartório por Tabelião”<sup>29</sup>.

A ação para buscar a invalidade dos atos praticados sem a outorga, o consentimento, ou ainda sem o suprimento do magistrado, somente pode ser proposta pelo companheiro que deveria concedê-la, ou por herdeiros seus, aplicando-se o artigo

---

<sup>28</sup>“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 2 (dois) anos depois de terminada a sociedade conjugal.

Parágrafo Único. A aprovação torna válido o ato, desde que feita por instrumento público, ou particular, autenticado.”

<sup>29</sup>Acerca do assunto, ver a opinião de Regina Beatriz Tavares da Silva sobre o art. 1.649 do novo Código Civil, em *Novo Código Civil comentado*, 2004, p. 1.461.

1.650 do Código Civil brasileiro<sup>30</sup>, combinado com o art. 1.725 do mesmo Código, que determina ser válido, naquilo que couber, o regime de comunhão parcial para os companheiros. O ato praticado pelo companheiro, sem o consentimento do outro, ou ainda sem o correspondente suprimento judicial, é anulável. A ação de anulação do ato somente pode ser proposta dentro do prazo fixado pelo *caput* do art. 1.649 do Código Civil, que é de dois anos, a contar da dissolução da união estável, aplicando-se a regra que nesse dispositivo refere-se à dissolução da sociedade conjugal.

Portanto, o dispositivo legal veio a tirar qualquer dúvida relativa a qual espécie de nulidade estaria maculando o ato praticado nessas condições, sem a autorização do outro.

Ao comentar a prestação de fiança sem a autorização do cônjuge, Sílvio Rodrigues afirma que, sob a égide do Código de 1916, tal negócio era passível de nulidade absoluta, já que, por força do art. 145, IV (Código Civil de 1916), o ato era declarado nulo quando lhe faltasse solenidade que a lei declarava fundamental. “Ora, a outorga uxória é solenidade essencial, portanto a fiança, dela desacompanhada, é ato nulo”<sup>31</sup>.

O referido autor, mais adiante, indica: “A possibilidade óbvia de ratificação da fiança e o fato de só poder ser argüida pela mulher ou outro interessado, a meu ver, tiram o ato do campo estrito das nulidades absolutas. Aliás, não há lesão a um interesse coletivo. De modo que o mínimo que se poderá dizer é que o ato se situa em um campo intermédio, como a demonstrar que a realidade nem sempre cabe dentro dos quadros teóricos, rigidamente elaborados pela doutrina”<sup>32</sup>. Sílvio Rodrigues já identificava a existência de dúvidas se o ato praticado sem a outorga seria nulo ou anulável, dizendo, ao final, que, segundo sua opinião, o ato seria anulável, pelas razões transcritas acima.

Atualmente, essa dúvida parece não existir mais. O art. 1.649 do Código Civil afirma que a ausência da outorga “tornará anulável o ato praticado”<sup>33</sup>. Nesse sentido, inovou o Código Civil ao impor que o cônjuge que quiser prestar aval deverá fazê-lo com a anuência do outro cônjuge. Nesse caso, exagerou o legislador de 2002, pois, ao aplicar ao aval a restrição prevista para a fiança, impôs aos negócios, principalmente os de origem bancárias, formalidade que os dias de hoje não mais autorizam.

Para a fiança, como espécie de contrato, ainda se admite a necessidade do seu conhecimento pelo outro consorte; mas, para o aval, não se justifica, porquanto, na grande maioria das vezes, é negócio relativo aos movimentos bancários, os quais não deveriam sofrer a formalidade que é dedicada à fiança. De certo que o referido dispositivo será ainda objeto de vários comentários e também de vasta interpretação judicial, motivo pelo qual poderá ser novamente debatido no Congresso Nacional<sup>34</sup>.

<sup>30</sup>“Art. 1650. A decretação de invalidade dos atos praticados sem outorga, sem consentimento, ou sem suprimento do juiz, só poderá ser demandada pelo cônjuge a quem cabia concedê-la, ou por seus herdeiros.”

<sup>31</sup>RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil: Direito de Família*, 2002, n. 68, p. 153.

<sup>32</sup>Idem.

<sup>33</sup>Idem.

<sup>34</sup>Há o Projeto de Lei n.º 7.312/02, modificando o inciso III do art. 1.647 do novo Código Civil, de autoria do Deputado Ricardo Fiúza, propondo que não mais se exija ao cônjuge autorização do outro para prestar o aval. Veja-se a justificativa do projeto: “Pretende a nossa proposta, acolhendo sugestão aprovada na I Jornada de Direito

Posta de lado qualquer dúvida referente à anulabilidade do ato praticado pelo cônjuge sem o consentimento do outro, o dispositivo que cita a ação de anulação estabelece que ela deverá ser proposta em até dois anos “depois de terminada a sociedade conjugal”, sendo este o seu prazo decadencial. O término da sociedade conjugal citada por tal dispositivo diz respeito à decisão que confirmar a separação judicial do casal, ou mesmo que decretar o divórcio. No casamento, tal prova é feita por meio do trânsito em julgado da sentença que decretou a separação judicial, ou da que concedeu o divórcio.

Aplicando-se tal regra à união estável, por ser esta uma relação meramente de fato entre homem e mulher, para que se proponha uma ação de anulação do negócio jurídico feito pelo companheiro sem a autorização do outro, deve ser apresentada prova cabal de que não expirou o prazo decadencial de dois anos, a contar do momento em que a união estável passou a não mais existir. Havendo ação judicial de reconhecimento e conseqüente dissolução de união estável, a decisão que trazer o momento em que o casal não mais vivia junto serve como prova inconteste do termo inicial do prazo decadencial.

Se assim não puder demonstrar o companheiro que ingressou em juízo com aquele fim, deve, ao menos, trazer, antes de expirar o prazo de dois anos de que fala o art. 1.649 do Código Civil brasileiro, prova de que o casal vivia em união estável.

Veja-se que, para a união estável, a situação deve ser levada à discussão probatória. Deve o companheiro que não autorizou o negócio jurídico em tela provar que não expirou o prazo de dois anos entre o momento em que o casal não mais vivia em união estável e a propositura da ação judicial para tal fim, porquanto esta é condição essencial para que a sua ação possa prosperar. Note-se que a prova de que não ocorreu a prescrição não deve ser condição da ação para que ela seja recebida pelo juízo da causa, mas sim matéria de prova do companheiro que ingressar com a ação, desde que o outro que não concedeu a outorga alegue a existência da decadência.

Se não houver pacto patrimonial entre os companheiros ou, mesmo havendo, não vier a ser averbado junto ao registro imobiliário o instrumento que declare a união estável entre o alienante e a companheira, a ausência de participação dela no negócio gera vício passível de nulidade absoluta, caso se comprove que o terceiro obrou de má-fé.

Se o imóvel objeto do contrato foi adquirido na constância da união estável por parte do alienante, o negócio entre um companheiro e o terceiro aqui referido é nulo. A companheira é dona do bem juntamente com o alienante, que não pode vender o que não é completamente seu. Nesse caso, o negócio é nulo e não anulável, como ocorre nos casos em que há registro do pacto entre eles, mencionados primeiramente.

---

Civil realizada pelo Conselho da Justiça Federal, sob os auspícios do Superior Tribunal de Justiça, suprimir a expressão ‘ou o aval’ do inciso III do art. 1.647 do novo Código Civil. Efetivamente ‘exigir anuência do cônjuge para a outorga de aval é afrontar a Lei Uniforme de Genebra e descaracterizar o instituto. Ademais, a celeridade indispensável para a circulação dos títulos de crédito é incompatível com essa exigência, pois que não se pode esperar que, na celebração de um negócio corriqueiro, lastreado em cambial ou duplicata, seja necessário, para a obtenção de um aval, ir à busca do cônjuge e da certidão do seu casamento, determinadora do respectivo regime de bens’”. In FIÚZA, Ricardo. *O Novo Código Civil e as propostas de aperfeiçoamento*, 2004, p. 267.

A nulidade justifica-se em razão de inexistir pacto patrimonial averbado que autorize a companheira a exigir o seu consentimento para as situações enumeradas pelo art. 1.647 do Código Civil.

Para o caso da inexistência de pacto averbado junto ao álbum imobiliário, não se deve dizer que ficam reservadas mais vantagens ao companheirismo que ao matrimônio, em razão de que a contestação da alienação do companheiro gera nulidade do negócio e aquela feita pelo cônjuge gera anulabilidade. O companheiro que vive em união estável, nessas circunstâncias, ao buscar a nulidade do negócio, deve sempre produzir as provas necessárias para demonstrar a existência da união estável e a má-fé do terceiro, demonstração que entre os cônjuges é presumida. Sendo assim, mesmo que seja passível de nulidade, esse ato praticado pelo companheiro sem a participação da sua companheira coloca esta última em posição de desvantagem com relação ao matrimônio, porquanto devem ser produzidas as provas referidas acima.

## 5. A boa-fé nos negócios entre companheiros e terceiros

O estudo da boa-fé no Direito Civil sempre despertou grandes discussões, principalmente sobre a sua aplicação, os negócios em que ela se verifica, qual a forma que essa boa-fé apresenta, etc. Como lembra Menezes Cordeiro, a boa-fé está sempre presente no “espaço civil”. Em todas as matérias do Direito Civil verifica-se a sua presença, segundo Menezes Cordeiro, “desde as fontes do Direito à sucessão testamentária, com incidência no negócio jurídico, nas obrigações, na posse e na constituição de direitos reais, a boa-fé informa previsões normativas e nomina vectores importantes da ordem privada”<sup>35</sup>.

Menezes Cordeiro identifica que os pontos de vanguarda no Direito Civil, discutidos na atualidade, estão sempre ligados à boa-fé. Também institutos antigos mostram a influência da boa-fé<sup>36</sup>.

Realizar estudo sobre a boa-fé poderia levar o intérprete por quase todo o Direito Civil, o que implicaria um trabalho bem demorado e profundo, não comportado pelo presente estudo. Este momento destina-se apenas a identificar a presença da boa-fé no estudo dos negócios entre companheiros e terceiros, demonstrando a sua importância para solucionar os problemas encontrados.

Primeiramente, deve-se distinguir a boa-fé subjetiva da boa-fé objetiva.

Como ensina Judith Martins-Costa, a boa-fé subjetiva representa um “estado de consciência” ou, como ela mesma chama, “convencimento individual de obrar (a parte) em conformidade ao direito (sendo) aplicável, em regra, ao campo dos direitos reais, especialmente em matéria possessória”. Segundo ainda a autora, “diz-se ‘subjetiva’ justamente porque, para a sua aplicação, deve o intérprete considerar a intenção do sujeito da relação jurídica, o seu estado psicológico ou íntima convicção. Antiética à boa-fé subjetiva está a má-fé, também vista subjetivamente como a intenção de lesar a outrem”<sup>37</sup>.

<sup>35</sup>CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes. *Da boa fé no direito civil*, 1997. p. 17.

<sup>36</sup>Idem.

<sup>37</sup>MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*, 1999, p. 411.

Ao estudar a boa-fé subjetiva no direito português, Menezes Cordeiro indica que ela “traduz um estado de ignorância desculpável, no sentido de que o sujeito, tendo cumprido com os deveres de cuidado impostos pelo caso, ignora determinadas eventualidades”<sup>38</sup>.

Como lembra Luís Paulo Cotrim Guimarães, no capítulo relativo à classificação da posse, o art. 1.201 do Código Civil, com redação semelhante ao Código anterior, “prescreve que a boa-fé do possuidor diz respeito à ignorância quanto aos vícios ou obstáculos para a aquisição da coisa”<sup>39</sup>.

Há a boa-fé subjetiva quando o agente se depara com uma condição psicológica em que ele se convence da existência de seu direito, ou mesmo quando ele ignora estar lesando direito de outrem<sup>40</sup>.

Ao contrário, a chamada boa-fé objetiva, como ensina Judith Martins-Costa, representa um “modelo de conduta social, arquétipo ou *standard* jurídico, segundo o qual ‘cada pessoa deve ajustar a própria conduta a esse arquétipo, obrando como obraria um homem reto: com honestidade, lealdade, probidade’”<sup>41</sup>.

As regras da boa-fé objetiva, como lembra Luís Paulo Cotrim foram inauguradas no direito brasileiro, no Código do Consumidor, instituído pela Lei n.º 8.078/90.

Recorda ainda Luís Paulo Cotrim<sup>42</sup> que o Código Civil brasileiro traz expressamente em seu texto a boa-fé objetiva. Dentro do título relativo aos contratos em geral, o art. 422 desse Diploma Civil estabelece que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como na sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Como ensina Judith Martins-Costa, “não é possível, efetivamente, tabular ou arrolar, *a priori*, o significado da valoração a ser procedida mediante a boa-fé objetiva, porque se trata de uma norma cujo conteúdo não pode ser rigidamente fixado, dependendo sempre das concretas circunstâncias do caso”. Contudo ensina a autora que é regra com caráter técnico jurídica, advinda “do fato de remeter e submeter a solução do caso concreto à estrutura, às normas e aos modelos do sistema, considerado este de modo aberto”<sup>43</sup>.

Ensina Luís Paulo Cotrim<sup>44</sup> que as regras da boa-fé objetiva são notadas no campo do direito das obrigações, mais precisamente nas relações contratuais. O Código Civil brasileiro determina que o contrato não mais deve ser pautado no princípio pleno da autonomia da vontade, mas, verdadeiramente, no princípio da função social do contrato, como “norma geral para os atos negociais, que influi na própria liberdade

<sup>38</sup>CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes, 1997, p. 516.

<sup>39</sup>GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim. *Negócio Jurídico sem outorga do cônjuge e convivente: alienação de bens e outros atos, à luz do Código Civil de 2002*, 2003, p. 128.

<sup>40</sup>MARTINS-COSTA, Judith. 1999, p. 412.

<sup>41</sup>Idem, p. 411.

<sup>42</sup>GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim, 2003, p. 129.

<sup>43</sup>MARTINS-COSTA, Judith 1999, p. 412-413.

<sup>44</sup>GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim, 2003, p. 130.

de contratar”. Esse princípio da função social do contrato vê-se insculpido no art. 421 do Código Civil, limitando a liberdade de contratar.

O art. 421 do Código Civil determina que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Conclui Luís Paulo Cotrim que a falta de informação pelo companheiro-alienante, “ao terceiro adquirente, quanto à existência de união estável e a titularidade em comum do bem transacionado, viola o princípio geral da boa-fé objetiva, maculando, pois, o negócio firmado”<sup>45</sup>.

Para o caso mencionado por Edgard de Moura Bittencourt, no qual duas pessoas negociavam com terceiro, demonstrando haver uma união familiar matrimonial entre ambas, quando, na verdade, o que havia era uma mera associação para tentar enganar o terceiro contratante, a boa-fé do terceiro podia induzi-lo a negociar com as duas achando que eram casadas, implicando, as conseqüências relativas ao casamento aparente. Aqui também se deve ter a verdadeira noção da boa-fé do terceiro. No exemplo dado, essa boa-fé será verificada pelo simples erro em se conhecer uma realidade que não é a verdadeira. Esse caso era amplamente discutido pela doutrina quando à união estável (na época chamada de concubinato) não era reservado direito patrimonial algum, pois, dessa negativa, tentavam os companheiros enganar o terceiro, para, depois, tentar desfazer o negócio, sob a alegação de que eles não eram casados.

No caso em que o companheiro venha a vender determinado imóvel a terceiro, sem que sua consorte saiba do negócio, para que seja caracterizada a boa-fé do terceiro, deve-se levar em conta que ele desconhece completamente a existência da união estável que os dois estão vivendo. A boa-fé, nesse caso, presume-se pelo simples fato de o terceiro desconhecer que o companheiro que lhe vendeu o bem imóvel vivia em união estável com alguém. Desse modo, estando o terceiro de boa-fé, não há como se falar em desfazimento do negócio proferido.

Luís Paulo Cotrim Guimarães<sup>46</sup> entende que, nesse exemplo, mesmo o adquirente sendo considerado de boa-fé, tal fato não afasta a possibilidade de invalidação judicial do negócio realizado entre ele e o companheiro. Baseia-se o autor na presença do dolo por parte do companheiro alienante, omitindo a existência da união estável entre ele e a companheira lesada.

No entanto, uma vez configurada a boa-fé do adquirente, não pode ser ele atingido pelo prejuízo causado pelo companheiro à sua consorte, a qual não tomou parte na alienação.

Surge uma dúvida. Se o terceiro conhecia a união estável existente entre o negociante e a companheira reclamante, mas o imóvel estava no nome apenas do

---

<sup>45</sup>Idem, p. 131.

<sup>46</sup>Diz o autor: “Insta que seja observada, neste particular, a essência do direito à propriedade do convivente lesado, em sua acepção ampla, em face do dolo – na modalidade omissiva – cometido por seu companheiro. Se o negócio jurídico foi expurgado do mundo jurídico, seus efeitos deixarão de valer em relação a quaisquer terceiros – de boa ou má-fé. Os efeitos quanto a estes estão, assim, condicionados à existência do ato”. In GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim, 2003, p. 133.

Afirma ainda o autor: “O adquirente seria considerado de boa-fé, mas não afastaria a possibilidade de invalidação judicial do negócio firmado, fazendo jus, portanto, à reparação por perdas e danos contra aquele que omitiu o fato considerado relevante”. In Idem.

companheiro que contratou com o terceiro, pode este último alegar que contratou de boa-fé? Pode o terceiro não ser atingido pelo suposto direito de seqüela que a companheira possa ter, pedindo o imóvel negociado de volta, se ela provar que o terceiro conhecia a existência da família de fato formada por ela e pelo alienante? Pode-se falar em terceiro de boa-fé nesse exemplo?

Nessa última hipótese, o terceiro sabia da existência da união estável entre o alienante e a companheira lesada, ou ao menos ele sabia que havia um relacionamento entre ambos, que aparentava ser uma união familiar de fato, podendo gerar direitos reais sobre determinados imóveis que qualquer um dos dois tivesse, mesmo que o registro imobiliário demonstrasse que o bem pertencia apenas a um deles.

Rodrigo Toscano de Brito leciona que “não se pode perder de vista que as alegações do terceiro adquirente podem ser elididas caso ele seja parente ou amigo próximo do alienante. A rigor, essa configuração afasta a boa-fé e a possibilidade de se levantar a teoria da aparência”<sup>47</sup>. Basta que se prove que o terceiro teria algum conhecimento da vida do casal, para que não mais se encontre de boa-fé.

Por força do art. 1.725 do Código Civil, aplicam-se, no que couber, as regras da comunhão parcial de bens, ou seja, os bens adquiridos por um dos companheiros, a título oneroso, durante a convivência familiar estável, pertencem aos dois, fazendo com que o bem imóvel objeto do negócio do exemplo acima pertença aos dois, de fato. Mesmo que o registro identifique o alienante como o único proprietário, isto é, muito embora o álbum imobiliário demonstre que o companheiro é solteiro, indicando, pois, fato diverso da verdade, o terceiro não poderá alegar boa-fé se ele conhecer a existência do relacionamento familiar estável com uma mulher, a qual deseja resgatar o mencionado bem.

Há de se ressaltar que, para desconstituir a boa-fé do terceiro, basta que se demonstre que ele conhecia a união estável entre o alienante e a companheira lesada. Isso ocorre pelo fato de que, ao conhecer tal relação envolvendo o alienante, afasta-se a certeza de o companheiro ser o único e legítimo proprietário do bem objeto do negócio jurídico. Se o terceiro adquirente sabe que o bem pode pertencer também à companheira reivindicante, a sua boa-fé no negócio cai por terra, perdendo, assim, a confiança existente entre as partes que negociam a venda do imóvel.

Além disso, se o companheiro vendeu o imóvel que não lhe pertencia na totalidade, traz vício ao negócio, que, uma vez contestado pela segunda proprietária, no caso a companheira que desconhecia o contrato, é passível de ser invalidado. Havendo vício no negócio pelo conhecimento do terceiro, isso demonstra, na verdade, a sua má-fé. Menezes Cordeiro, ao comentar o art. 291 do Código Civil português, indica que, se o terceiro não cumpre deveres de diligência e cuidado, isso faz com que o terceiro não se ache de boa-fé<sup>48</sup>. Afirma Menezes Cordeiro que o presente artigo do

<sup>47</sup>Diz o autor: “De igual forma, se o alienante declarar a existência da união estável no contrato de venda e, ainda assim, o adquirente não pedir a outorga do companheiro ou companheira, também se terá afastada a boa-fé do adquirente, ensejando-se, assim, a possibilidade de perda do bem”. In BRITO, Rodrigo Toscano de, 2004, p. 558.

<sup>48</sup>Diz o n.º 3 do art. 291 do Código Civil português: “É considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável”. Ao comentar esse dispositivo, conclui Menezes Cordeiro: “A referência à culpa implica a presença de deveres de diligência e cuidado que levam as pessoas, sobretudo perante bens registráveis não registrados – já que é esse o âmbito de aplicação do art. 291.º em

Código Civil português aplica-se aos casos de bens imóveis registráveis, mas que, por algum motivo, não se encontram registrados. No exemplo demonstrado, entende-se que tal idéia pode-se aplicar no direito pátrio, visto que, nesse caso, o imóvel está registrado no nome de apenas um dos proprietários, já que a companheira lesada é proprietária e, por motivo alheio à sua vontade, não obteve o registro também em seu nome.

Ao terceiro negociante com o companheiro deve-se exigir uma conduta ativa, tendo o mínimo de precauções, ante a dúvida de saber se o bem pertencia apenas ao companheiro ou aos dois, por força do art. 1.725 do Código Civil brasileiro. Para que se considere ter o terceiro agido de boa-fé, ante a certeza de que ele conhecia a existência da união estável (pelos mais diversos meios de prova), deve ter praticado um número suficiente de diligências a fim de que essa dúvida fosse dissipada. Assim se exige em função de que nos direitos de família, seja nas relações patrimoniais ou mesmo nas relações não patrimoniais, deve haver a fundamental e necessária persecução do que Massimo Bianca chama de “superior interesse da família”<sup>49</sup>.

Aliás, esta poderia ser a conduta do legislador nacional, estabelecer determinadas regras que pudessem identificar quando o terceiro estaria de boa-fé, regras essas capazes de livrá-lo das conseqüências comuns para casos de invalidade do negócio praticado.

Essa necessidade de elaborar normas para descrever as possíveis condutas do terceiro de boa-fé é contemporânea. O Código Civil brasileiro traz ao magistrado um trabalho excessivo ao estabelecer regras com conceitos jurídicos indeterminados e cláusulas gerais, como, por exemplo: função social, ordem pública, interesse social, como também a boa-fé, pelos quais, o juiz, ao analisar o caso concreto, irá dizer quando a regra contida em determinada norma deve ou não ser aplicada e de que forma deverá ser feito.

Ao analisar a boa-fé objetiva nos contratos dentro do então projeto de Código Civil, Antônio Junqueira de Azevedo lembra que, na atualidade, tem-se procurado afastar um pouco desses conceitos jurídicos indeterminados, tirando do magistrado a grande responsabilidade de buscar, no caso concreto, a interpretação e a aplicação dos conceitos jurídicos nas normas que carregam tais cláusulas gerais. Isso ocorre, segundo Antônio Junqueira, para evitar ao máximo que os julgadores se deparem com essas circunstâncias que exigem uma preocupação muito grande com o caso concreto posto à sua análise. O autor demonstra tal posicionamento inquietando-se com o dever do legislador de facilitar o trabalho do julgador quando se depara com situações dessa natureza. Lembra Antônio Junqueira Azevedo que, no tocante à boa-fé, os Códigos Civis mais recentes têm trazido diretrizes materiais de como deve portar-se o sujeito para que se considere ter ele agido ou não de tal forma<sup>50</sup>.

---

estudo –, a um mínimo de precauções, para não incorrer nas conseqüências de um negócio viciado”. (CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes, 1997, p. 486).

<sup>49</sup>Diz Bianca: “A doutrina prevalente chega a justificar a união dos direitos familiares, patrimoniais e não patrimoniais, no reclamo àquilo que seria a característica fundamental e específica de todos esses direitos, isto é, a busca do superior interesse da família”. In BIANCA, C. Massimo. *Realtà sociale ed effettività della norma: scritti giuridici*. Milano: Giuffrè, 2002, v. 1, t. 1, p. 288.

<sup>50</sup>Sobre esses conceitos jurídicos indeterminados e as novas tendências das codificações civis atuais (Código Civil Holandês), veja-se o artigo de AZEVEDO, Antônio Junqueira de. Insuficiências, deficiências e desatualização do Projeto de Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contratos. *Revista Trimestral de Direito Civil*, Rio de

O atual Código Civil brasileiro não demonstrou tal tendência, pois deixou ao magistrado um grande trabalho para considerar a aplicabilidade nos casos concretos de tais cláusulas gerais. Apenas para se ter um exemplo, o art. 1.848 dirige ao magistrado a função de concluir sobre a justa causa para que o testador estabeleça cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade sobre bem da legítima<sup>51</sup>.

Mesmo que haja críticas ao texto do art. 422 do Código Civil brasileiro, o legislador exigiu que os contratantes devam guardar sempre “princípios de boa-fé”. Aliás, essa regra segue a orientação inculpada no art. 113, que trata da interpretação dos contratos, a qual impõe: “Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar da celebração”<sup>52</sup>.

Além disso, uma vez possível a averbação do contrato entre os companheiros, tratando do regime patrimonial entre ambos no competente registro de imóveis, afasta-se qualquer alegação de boa-fé por parte do terceiro, que, no caso de negociar com um dos companheiros, é obrigado a conhecer essa união de fato.

Se a alienação do bem for a título gratuito, pouco importa se o terceiro estava ou não de boa-fé, pois o companheiro lesado, não participante do negócio, poderá reivindicá-lo da mão do adquirente.

Outra questão relevante diz respeito ao casal que vive em união estável, mas não reside sob o mesmo teto. Nesse exemplo, se o companheiro aliena a terceiro bem imóvel pertencente ao casal, sem a anuência do outro consorte, fica mais difícil provar ter o terceiro agido de má-fé. Se o companheiro alienante não vivia sob o mesmo teto com a sua companheira, havendo omitido o relacionamento de fato com a sua companheira, o terceiro poderia alegar que desconhecia a união estável, já que não tinha conhecimento dela. Nesse caso também, somente se deve falar em boa-fé do terceiro adquirente se este desconhecia a existência da união estável do alienante.

A não-convivência sob o mesmo teto do casal que vive em união estável pode gerar dúvida no julgador sobre o conhecimento, ou não, por parte do terceiro, do relacionamento familiar de fato entre o alienante e a companheira impugnante do negócio questionado.

Claro que a convivência sob o mesmo teto para o casal que vive em união estável não é essencial para provar a relação de fato. Contudo essa divisão de lar poderia trazer um certo transtorno aos companheiros para demonstrar o relacionamento existente entre eles.

---

Janeiro, v. 1, n. 1, p. 10-11, jan./mar. 2000. Nesse artigo, Antônio Junqueira faz um estudo sobre o art. 421 do projeto de Código Civil brasileiro, que, depois de aprovado no Congresso Nacional, foi renumerado para o art. 422 do texto aprovado.

Sobre tais diretrizes serão tecidas algumas considerações no capítulo seguinte, relativo à proposta de regulamentação dos negócios entre o companheiro e terceiro, neste trabalho.

<sup>51</sup>Ao lado desse dispositivo, há, além de outros, os artigos 421 e 422, do Código Civil de 2002 que mencionam conceitos jurídicos indeterminados. Este último estabelece o seguinte: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como na sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

<sup>52</sup>Tais regras foram também comentadas por Antônio Junqueira Azevedo, no *Insuficiências, deficiências e desatualização do Projeto de Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contratos*, 2000, p. 8.

## 6. Os negócios jurídicos nos quais figuram o companheiro e terceiros

Concluiu-se em tópico anterior que, em determinados casos, pode o companheiro que não participou do negócio imobiliário pleitear a invalidade dele, com a conseqüente reivindicação do bem objeto do contrato. Esses negócios já considerados devem ser apenas os contratos de compra e venda, doação e permuta, referentes aos bens imóveis.

Havendo o contrato de compra e venda de bem imóvel, por meio do qual o companheiro vende um determinado bem imóvel que, por força do artigo 1.725, pertence ao casal, pode a companheira que não participou da alienação, provando que o terceiro adquirente estava de má-fé (ao saber que o bem poderia pertencer aos dois), entrar com medida judicial para buscar a declaração de invalidade do referido negócio. Sendo este considerado inválido, pode a companheira buscar o bem da mão do terceiro adquirente.

No caso de doação, mesmo não sendo um negócio oneroso por natureza, pode o companheiro que desconhecer esse contrato, provando-se a má-fé do terceiro donatário, vir a ter o referido negócio invalidado. A invalidade ocorrerá, semelhantemente ao que se mencionou para o caso da alienação onerosa, se o terceiro, conhecendo a existência da união familiar de fato, havendo provas de que o bem poderia pertencer ao casal, mesmo que inscrito no álbum imobiliário somente em nome do doador, ainda assim o recebe deste último, sem o companheiro do alienante autorizar a referida doação. Se a compra e venda, que é negócio oneroso, pode ser considerada inválida quando o terceiro tiver o comportamento acima referido, assim deve acontecer com a doação que ocorra nos mesmos moldes, pois esse negócio é gratuito, podendo o bem ser retirado do domínio do donatário<sup>53</sup>.

Para o caso de doação onerosa, segue-se a mesma solução aplicada à alienação onerosa, com as mesmas hipóteses lá referidas.

Na hipótese de doação pura e simples, o negócio poderá ser desfeito mesmo que o terceiro tenha agido de boa-fé. Por ser um negócio gratuito, não houve uma contraprestação do terceiro pela tradição do bem. Nesse caso, uma vez provada a união estável entre o doador e a companheira e que a aquisição do bem ocorreu durante a união estável, a companheira poderá reivindicar o bem, tendo o terceiro agido ou não de boa-fé.

No caso da permuta, deve-se observar a mesma conseqüência dos negócios onerosos referidos primeiramente, isto é, da compra e venda e doação remuneratória. Havendo uma permuta de um determinado bem entre o companheiro e terceiro, dependendo da boa-fé deste último, o negócio poderá ou não vir a ser invalidado pela companheira que não participou do acordo de vontades. Nesse último caso, tem-se o exemplo quando o companheiro trocar com terceiro determinado bem imóvel que estiver registrado apenas em seu nome, mas que, por força do art. 1.725,

---

<sup>53</sup>“Se o terceiro adquirente houve o bem a título gratuito, fica obrigado a restituí-lo ao verdadeiro proprietário. Também lhe assiste esse direito quando o terceiro adquirente, mesmo tendo adquirido a título oneroso, agiu de má-fé, isto é, com ciência de que estava adquirindo de quem não podia transferir.” (GOMES, Orlando. Direitos reais, 1994, p. 231).

combinado com o art. 1.658, pertença também à companheira que convive com ele em união estável.

Esse contrato, como lembra Sílvio Rodrigues<sup>54</sup>, é oneroso, aplicando-se as mesmas regras relativas à compra e venda, por força do contido no art. 533<sup>55</sup> do Código Civil. Para o caso do último exemplo referido, no qual a companheira não sabia da troca do bem que, mesmo estando registrado apenas no nome do companheiro contratante, pertencia a ambos, que viviam em união estável, sabendo o terceiro da existência da união entre o contratante e a companheira que deseja invalidar o negócio, não se pode considerar que o terceiro agiu de boa-fé, devendo, pois, sofrer os mesmos efeitos do caso de compra e venda antes transcrito.

Portanto, também nesse caso, se o terceiro ficou sabendo que o companheiro vivia em união estável com outra pessoa, deveria exigir que o companheiro afirmasse que o referido bem não pertencia à sua companheira, pois, não fazendo dessa forma, assumiu o risco de levar a validade de seu negócio a ser questionada pela companheira que não autorizara a permuta do bem que ele (terceiro) sabia que poderia ser de ambos, mesmo com o registro no nome apenas daquele que efetuou a permuta. É claro que, se o companheiro escondeu essa condição pessoal e o terceiro nada sabia acerca da existência daquela união estável, estava ele de boa-fé, não podendo vir a ser questionado sobre o acordo realizado entre ele e o companheiro contratante.

## 7. Considerações finais

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002 houve a criação de um regime patrimonial entre os companheiros no qual se aplicam, no que couber, as regras relativas ao regime da comunhão parcial de bens, salvo a existência de contrato escrito entre eles, com fundamento no art. 1.725. Com essa regra, o casal de companheiros passa a ser dono do bem que qualquer deles adquirir a título oneroso durante a existência da união estável.

Esse contrato firmado entre os companheiros pode ser averbado no álbum imobiliário à margem da matrícula de qualquer bem imóvel pertencente a qualquer um dos companheiros, com base no disposto no art. 167, inc. II, n.º 5, da Lei n.º 6.015/73, visto que, como menciona esse dispositivo legal, o contrato ora analisado vai interessar diretamente ao registro do imóvel ou às pessoas nele interessadas.

Nos negócios realizados entre o companheiro e o terceiro, sem a participação obrigatória da sua consorte, quando esse terceiro tem o conhecimento da existência da união estável, este passa a ter deveres de diligência e cuidado a fim de ter a certeza de que o bem pertence apenas ao companheiro negociante. Se assim não fizer, deverá ser considerado negociante de má-fé. Assim se exige em função de que no Direito de Família, nas relações patrimoniais ou mesmo nas relações não

---

<sup>54</sup>RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. 2002 v. 3, p. 196.

<sup>55</sup>“Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações: I – salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade das despesas com o instrumento de troca; II – é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem o consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.”

patrimoniais, deve-se buscar a fundamental e necessária persecução do “superior interesse da família”.

Caso haja o contrato de convivência averbado no registro de imóveis, a ação deve ser proposta pela companheira lesada, que não participou do negócio, com fundamento na inexistência da sua autorização para a alienação. Deve ainda ser proposta a demanda dentro de dois anos contados do rompimento da união estável, momento provado na própria ação anulatória (por aplicação análoga do art. 1.649 do Código Civil de 2002 à união estável). Nesse exemplo, isto é, quando houver averbação do contrato de convivência, em razão da publicidade do álbum imobiliário, deve o companheiro lesado receber o mesmo tratamento destinado aos cônjuges. Com a averbação da convenção no domicílio do bem objeto da alienação, pouco importa a boa-fé do terceiro, pois o registro imobiliário impede que o terceiro alegue desconhecimento da união estável.

Na alienação feita pelo companheiro de bem imóvel que, por lei, pertença ao casal que vive em união estável, o terceiro agirá com culpa se não for diligente a ponto de expurgar dúvidas quanto à existência ou não dessa união de fato do casal. Assim ocorrendo, considerar-se-á que o terceiro teria agido de má-fé. Não havendo provas de que o terceiro foi diligente o suficiente para confirmar a suspeita da existência da relação de fato entre o alienante e a companheira lesada, há de se concluir pela má-fé do terceiro adquirente.

Se somente o companheiro alienante agiu de má-fé, omitindo a união estável em que ele vivia, o terceiro de boa-fé deve ser protegido. Essa boa-fé do terceiro adquirente somente ocorre caso ele desconheça a relação de fato existente entre o alienante e a companheira lesada. Nesse caso, havendo prejuízo à companheira, causado pelo companheiro que omitiu a sua família de fato, este último deve ressarcir o dano sofrido por ela, não participante do negócio. Portanto, não cabe ação para desfazer o negócio praticado com o terceiro de boa-fé, mas ação reparatória de perdas e danos.

Por fim, é necessário haver na legislação brasileira, principalmente no Código Civil, diretriz demonstrando como deve ser a atitude do terceiro, a fim de se concluir ter ele agido ou não de boa-fé ao adquirir imóvel pertencente a casal que vive em união estável (pela aplicação do art. 1.725 do Código Civil brasileiro), mas alienado apenas por um dos companheiros sem que o outro tenha participado, orientando o aplicador do direito no caso em análise.

## 8. Bibliografia

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Comentários ao Código Civil*. V. 19, São Paulo: Saraiva, 2003.

\_\_\_\_\_. *Do concubinato ao casamento de fato*. 2. ed. Belém: Cejup, 1987.

\_\_\_\_\_. *Estatuto da família de fato*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Insuficiências, deficiências e desatualização do Projeto de Código Civil na questão da boa-fé objetiva nos contratos*. Revista Trimestral de Direito Civil, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p. 3-12, jan./mar. 2000.

BIANCA, C. Massimo. *Realtà sociale ed effettività della norma: scritti giuridici*. Milano: Giuffrè, v. 1, t. 1, 2002.

- BITTENCOURT, Edgard de Moura. *O concubinato no direito*. V. 1, 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Jurídica e Universitária, 1969.
- BRITO, Rodrigo Toscano de. *Alienação de bens na união estável e embargos de terceiro*. in In: PEREIRA, Rodrigo da Cunha (Coord.). *Afeto, Ética, família e o novo Código Civil*. Anais do IV Congresso Brasileiro de Direito de Família. Belo Horizonte, Del Rey, 2004.
- CAHALI, Francisco José. *Contrato de convivência na união estável*. São Paulo: Saraiva, 2002.
- \_\_\_\_\_. *União Estável e alimentos entre companheiros*. São Paulo: Saraiva, 1996.
- CAMPOS, Diogo Leite de. *Lições de direito de família e das sucessões*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 1997.
- CRISPINO, Nicolau Eládio Bassalo. *A união estável e os direitos e deveres recíprocos dos companheiros*. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 92, p. 121-159, jan./dez. 1997.
- CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes. *Da boa fé no direito civil*. Coimbra: Almedina, 1997.
- FIÚZA, Ricardo. *O novo Código Civil e as propostas de aperfeiçoamento*. São Paulo: Saraiva, 2004.
- GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *O companheirismo: uma espécie de família*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1998.
- GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.
- GUIMARÃES, Luís Paulo Cotrim. *Negócio Jurídico sem outorga do cônjuge e convivente: alienação de bens e outros atos, à luz do Código Civil de 2002*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2003.
- LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Entidades Familiares Constitucionalizadas: Para além do 'Numerus Clausus'*. Revista Brasileira de Direito de Família, Porto Alegre, Síntese, IBDFAM, v. 12, 40 – 55, 2002.
- MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1999.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. *Tratado de direito de família*, v. 3, 3. ed. São Paulo: Max Limonad, 1947.
- \_\_\_\_\_. *Tratado de direito privado*. T. 8, 4. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1983.
- OLIVEIRA, Euclides Benedito de. *União Estável: do concubinato ao casamento: antes e depois do novo Código Civil*. 6. ed. São Paulo: Método, 2003.
- OLIVEIRA, José Lamartine Corrêa de; MUNIZ, Francisco José Ferreira. *Curso de direito de família*. 2. ed. Curitiba: Juruá Ed., 1998.
- PESSOA, Claudia Grieco Tabosa. *Efeitos patrimoniais do concubinato*. São Paulo: Saraiva, 1997.
- RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. V. 6, São Paulo: Saraiva, 2002.
- SANTOS, Eduardo dos. *Direito da família*. Coimbra: Almedina, 1999.
- SILVA, Regina Beatriz Tavares da. *Novo Código Civil comentado*. Coordenação Ricardo Fiúza. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- TEPEDINO, Gustavo. *Novas formas de entidades familiares: efeitos do casamento e da família não fundada no matrimônio*. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.
- VELOSO, Zeno. *União estável: doutrina, legislação, direito comparado e jurisprudência*. Belém: Cejup, 1997.