

**AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL -  
NATUREZA JURÍDICA - DIREITO PESSOAL - OUTORGA UXÓRIA - DESNECESSIDADE**

**Ementa: Agravo de instrumento. Promessa de compra e venda. Ação revisional. Outorga uxória. Desnecessidade. Natureza pessoal da obrigação firmada pelo marido. Decisão singular mantida. Agravo improvido.**

**- Diante da natureza pessoal verificada no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, não se exige o consentimento da mulher, pois, como sabido, não gera direitos reais, razão pela qual se torna desnecessária a outorga uxória.**

## **Agravo a que se nega provimento.**

AGRAVO Nº 1.0433.04.120411-9/001 - Comarca de Montes Claros - Agravante: Êxito Construções e Incorporações Ltda. - Agravado: Antônio Granato Silva - Relator: Des. FRANCISCO KUPIDLOWSKI

### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 23 de novembro de 2006.  
- *Francisco Kupidowski* - Relator.

### **Notas taquigráficas**

O Sr. Des. *Francisco Kupidowski* - Pressupostos presentes. Conhece-se do recurso.

Contra decisão que, na Comarca de Montes Claros - 5ª Vara Cível -, rejeitou preliminar de ilegitimidade ativa suscitada pelo recorrente, surge o presente agravo de instrumento interposto por Êxito Construções e Incorporações Ltda. e, pretendendo reforma, alega suas razões.

Nisso consiste o *thema decidendum*.

Trata-se de ação revisional de contrato cumulada com consignação em pagamento promovida pelo recorrido, a fim de modificar as cláusulas do ajuste firmado com a construtora agravante, sob a alegação de que estaria sendo compelido a arcar com juros abusivos, prática de anatocismo, além de outros ônus ilegais.

A matéria recursal cinge-se à desnecessidade apontada pelo Magistrado primevo de que a esposa do autor integrasse o pólo ativo da demanda, sob o fundamento de que a questão pertinente ao contrato de promessa de compra e venda se restringe a direitos obrigacionais, não versando sobre direitos imobiliários.

Irresignada, aponta a empresa agravante a obrigatoriedade da formação de litisconsórcio ativo necessário, de modo a contar com a pre-

sença do cônjuge, uma vez que algumas das prestações referentes ao contrato foram pagas com cheques de sua emissão, além do que a inicial do autor contém pedido para que seja outorgada a escritura definitiva de compra e venda.

Não merece reparo a decisão hostilizada.

Inicialmente, não há como questionar a legitimidade do autor para ingressar na demanda principal, pois o pacto para a aquisição do bem que é objeto de controvérsia fora, tão-somente, por ele assinado (f. 35/42-TJ), cabendo ao mesmo pleitear judicialmente seu descontentamento.

Noutro giro, a obrigatoriedade da participação do cônjuge deve ser verificada nas ações que versem sobre direitos reais imobiliários, situações estas vislumbradas em demandas dominiais como usucapião, reivindicatória, imissão na posse, desapropriação direta, nunciação de obra nova, que não se coadunam com a situação observada *in casu*.

A jurisprudência do Superior é uníssona em casos análogos:

Ação rescisória. Revisão de contrato para aquisição de casa própria. Natureza da ação. Necessidade de outorga uxória.

- 1. A ação de revisão de contrato para aquisição de casa própria é de natureza obrigacional, não se configurando, portanto, como real imobiliária, daí a desnecessidade de outorga uxória para que seja feita transação.

- 2. Recurso especial não conhecido (Recurso Especial nº 491367/PR (2002/0171983-3), 3ª Turma do STJ, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 29.03.2005, unânime, DJ de 30.05.2005).

Portanto, considerando estar a promessa de compra e venda sob a égide do campo obrigacional, não constituindo direito real, a falta de

expressa anuência da esposa não gera nulidade absoluta.

Por oportuno, convém ressaltar que, em ofício de f. 99-TJ, o Julgador singular informou a este Relator a sua determinação para que o autor apresentasse procuração de sua esposa para evitar qualquer futura alegação de nulidade, de sorte que tal comando vem espancar qualquer discussão pertinente ao presente recurso.

Com o exposto, nega-se provimento ao agravo.

Custas do recurso, pelos agravantes.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Fábio Maia Viani e Cláudia Maia*.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-