

TJ-MS anula venda do imóvel de um casal sem autorização da mulher

Não cabe ao comprador de um imóvel alegar boa-fé para se opor ao cancelamento do negócio, nos casos de nulidade por ausência de outorga uxória (autorização concedida de um cônjuge para o outro para compra e venda de um bem), quando ele sabe que o vendedor é casado.

Com esse entendimento, a 3ª Seção Civil do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJ-MS) anulou a venda de um imóvel feita por um homem sem a autorização de sua mulher. Os dois eram os proprietários do bem.

Em primeira instância, o pedido da autora da ação foi negado, mas ela entrou com a ação rescisória solicitando não apenas a devolução do imóvel, mas também o pagamento de indenização por danos morais.

Ao analisar o caso, o relator, desembargador Amaury da Silva Kuklinski, explicou que a única situação em que a outorga uxória pode ser dispensada na venda de um imóvel ocorre quando o casamento é feito no regime de separação absoluta de bens.

Desse modo, pode-se dizer que a assinatura do cônjuge para a venda de um imóvel não seria necessária somente na hipótese do casamento ter sido realizado pela separação de bens, através de um pacto antenupcial. Importante destacar que, com a obrigatoriedade de manifestação do cônjuge, não está se atribuindo direito à propriedade do bem, mas, sim, o direito de anuir com a venda independentemente de direito real sobre a coisa, uma vez que o Código Civil entende que os bens imóveis particulares podem reduzir o patrimônio familiar, mesmo que pertença a apenas um dos cônjuges, sendo, portanto, necessária a concordância do cônjuge em caso de venda, registrou o relator.

O magistrado também explicou que o comprador não pode alegar boa-fé mesmo nos casos em que a venda tenha ocorrido há muito tempo no caso julgado, o negócio foi feito dez anos antes da ação. O julgador lembrou que, na qualificação das partes no contrato de compra e venda do imóvel, constou expressamente que o vendedor era casado.

“Ou seja, não cabe ao comprador alegar boa-fé para fins de evitar o desfazimento do negócio jurídico, ante a nulidade por ausência de outorga uxória, quando firmou o ajuste plenamente ciente do estado civil do vendedor, e sem exigir formalidade essencial neste tipo de negócio jurídico, nos termos



Comprador do imóvel não pode alegar boa-fé para evitar que negócio seja cancelado



do art. 104 c/c art. 1.647 do Código Civil.”

Diante disso, ele votou pela condenação dos requeridos a indenizar a autora e por anular a venda do imóvel. A mulher foi representada pelo advogado **Ronildo Antonio Alves Garcia**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1410999-51.2022.8.12.0000

Autores: Sem autor, Rafa Santos