SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2199720 - AM (2024/0115195-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	MARIA AUXILIADORA JUNQUEIRA DA COSTA
ADVOGADOS	:	ANDRÉA MARQUES TELLES DE SOUZA - AM003283
		CLAUDIA DA SILVA DAVID - AM004863
RECORRIDO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
RECORRIDO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
RECORRIDO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
AGRAVANTE	:	FRANCISCO DE ASSIS VIANA DE VASCONCELOS DIAS
ADVOGADOS	:	ARISTÓFANES BEZERRA DE CASTRO NETO - AM007309
		MARGAUX GUERREIRO DE CASTRO - AM003917
AGRAVADO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
AGRAVADO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
AGRAVADO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
INTERES.	:	DOROTHY CHRISTINNE CARRICO DE AGUIAR - ESPÓLIO

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

Documento eletrônico VDA59867713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: f6889e0e-1f98-4f04-936f-86fae57f64b2

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas que reformou a sentença, reconhecendo a validade de documentos apresentados para adjudicação compulsória de imóvel e desconsiderando a necessidade de outorga uxória.
2. A sentença havia julgado improcedente o pedido de adjudicação compulsória, reconhecendo que o compromisso de compra e venda não era válido por inúmeras falhas, entre elas a ausência da outorga uxória exigida pelo Código Civil de 1916.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de outorga uxória invalida o compromisso de compra e venda de imóvel realizado na vigência do Código Civil de 1916, impedindo a adjudicação compulsória.

III. Razões de decidir

4. A ausência de outorga uxória não invalida o compromisso de compra e venda em seus efeitos obrigacionais, mas impede a adjudicação compulsória, pois a transferência de propriedade afeta o patrimônio familiar.
5. A adjudicação compulsória de imóvel adquirido na vigência do Código Civil de 1916 requer a vênia conjugal, conforme o art. 235 do Código Civil de 1916, que exige o consentimento do cônjuge para alienação de imóveis, qualquer que seja o regime de casamento.
6. O Tribunal de origem errou ao desconsiderar a necessidade de outorga uxória, pois a transferência de propriedade sem anuência do cônjuge é inválida.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, provido para restabelecer a sentença.
Tese de julgamento: "1. A ausência de outorga uxória não invalida o compromisso de compra e venda em seus efeitos obrigacionais, mas impede a adjudicação compulsória. 2. A adjudicação compulsória requer a vênia conjugal, conforme o art. 235 do Código Civil de 1916".

Dispositivos relevantes citados: CC/1916, art. 235; CC/2002, arts. 1.417 e 1.418; CPC/2015, art. 373, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 677.117/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/12/2004; STJ, AgRg nos EDcl no Ag n. 670.583/PR, relator Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 1º/3/2007; STJ, REsp n. 1.125.616/BA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/6/2015.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59867713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: f6889e0e-1f98-4f04-936f-86fae57f64b2

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 08 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59867713 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: f6889e0e-1f98-4f04-936f-86fae57f64b2

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0115195-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.199.720 / AM**

Números Origem: 0001328742023 0001358122023 06292545620158040001 1328742023
1358122023 13581220230001328742023 6292545620158040001

PAUTA: 01/09/2026 JULGADO: 08/09/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARIA AUXILIADORA JUNQUEIRA DA COSTA
ADVOGADA	:	CLAUDIA DA SILVA DAVID - AM004863
ADVOGADA	:	ANDRÉA MARQUES TELLES DE SOUZA - AM003283
RECORRIDO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
RECORRIDO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
RECORRIDO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
AGRAVANTE	:	FRANCISCO DE ASSIS VIANA DE VASCONCELOS DIAS
ADVOGADOS	:	MARGAUX GUERREIRO DE CASTRO - AM003917 ARISTÓFANES BEZERRA DE CASTRO NETO - AM007309
AGRAVADO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
AGRAVADO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
AGRAVADO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
INTERES.	:	DOROTHY CHRISTINNE CARRICO DE AGUIAR - ESPÓLIO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA59844882 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 08/09/2026 17:56:59
Código de Controle do Documento: 79872CA0-0CB8-4CEA-9E2E-EB87EA0799D9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2199720 - AM (2024/0115195-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	MARIA AUXILIADORA JUNQUEIRA DA COSTA
ADVOGADOS	:	ANDRÉA MARQUES TELLES DE SOUZA - AM003283
		CLAUDIA DA SILVA DAVID - AM004863
RECORRIDO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
RECORRIDO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
RECORRIDO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
AGRAVANTE	:	FRANCISCO DE ASSIS VIANA DE VASCONCELOS DIAS
ADVOGADOS	:	ARISTÓFANES BEZERRA DE CASTRO NETO - AM007309
		MARGAUX GUERREIRO DE CASTRO - AM003917
AGRAVADO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
AGRAVADO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
AGRAVADO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
INTERES.	:	DOROTHY CHRISTINNE CARRICO DE AGUIAR - ESPÓLIO

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas que reformou a sentença, reconhecendo a validade de documentos apresentados para adjudicação compulsória de imóvel e desconsiderando a necessidade de outorga uxória.

2. A sentença havia julgado improcedente o pedido de adjudicação compulsória, reconhecendo que o compromisso de compra e venda não era válido por inúmeras falhas, entre elas a ausência da outorga uxória exigida pelo Código Civil de 1916.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de outorga uxória invalida o compromisso de compra e venda de imóvel realizado na vigência do Código Civil de 1916, impedindo a adjudicação compulsória.

III. Razões de decidir

4. A ausência de outorga uxória não invalida o compromisso de compra e venda em seus efeitos obrigacionais, mas impede a adjudicação compulsória, pois a transferência de propriedade afeta o patrimônio familiar.

5. A adjudicação compulsória de imóvel adquirido na vigência do Código Civil de 1916 requer a vênia conjugal, conforme o art. 235 do Código Civil de 1916, que exige o consentimento do cônjuge para alienação de imóveis, qualquer que seja o regime de casamento.

6. O Tribunal de origem errou ao desconsiderar a necessidade de outorga uxória, pois a transferência de propriedade sem anuência do cônjuge é inválida.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, provido para restabelecer a sentença.

Tese de julgamento: "1. A ausência de outorga uxória não invalida o compromisso de compra e venda em seus efeitos obrigacionais, mas impede a adjudicação compulsória. 2. A adjudicação compulsória requer a vênia conjugal, conforme o art. 235 do Código Civil de 1916".

Dispositivos relevantes citados: CC/1916, art. 235; CC/2002, arts. 1.417 e 1.418; CPC/2015, art. 373, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 677.117/PR, relatora Ministra Nancy

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/12/2004; STJ, AgRg nos EDcl no Ag n. 670.583/PR, relator Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 1º/3/2007; STJ, REsp n. 1.125.616/BA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/6/2015.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MARIA AUXILIADORA JUNQUEIRA DA COSTA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas (Apelação Cível n. 0629254-56.2015.8.04.0001) assim ementado (fl. 1.220):

> APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROVAÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REQUISITOS DOS ARTIGOS 1.417 E 1.418 DO CÓDIGO CIVIL PREENCHIDOS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 1.496-1.500 ou 1.607-1.611).

Nas razões do recurso especial (fls. 1.230-1.275), a parte recorrente alega violação do art. 1.022, I e II, do CPC. Argumenta que o Tribunal *a quo* não se manifestou sobre pontos fundamentais para o julgamento da lide, mesmo após a interposição de embargos de declaração.

Aduz que houve afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois o acórdão deixou de enfrentar todas as teses por ela suscitadas, capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador.

Sustenta que não foram respeitados os requisitos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil para a propositura da adjudicação compulsória, uma vez que a parte recorrida não apresentou documentos válidos, bem como que foi violado o art. 235 do Código Civil de 1916, que exigia a outorga uxória à época da celebração do casamento e do negócio jurídico.

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

Argumenta que não foi observada a proteção ao direito adquirido, conforme os arts. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro e 5º, XXXVI, da Constituição Federal.

Requer, pois, a anulação do acórdão recorrido e a manutenção da sentença, que julgou improcedentes os pedidos da parte recorrida com base na ausência de requisitos legais para a adjudicação compulsória e na necessidade de outorga uxória.

As contrarrazões foram apresentadas (fls. 1.287-1.300).

É o relatório.

VOTO

No tocante à alegação de violação do art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, o recurso não merece conhecimento, porquanto sobre a matéria de que trata tal norma não houve emissão de juízo no acórdão recorrido, fazendo incidir a orientação constante das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

Ademais, registre-se que, no que se refere à alegada violação de dispositivo constitucional, é incabível a pretensão de que o STJ delibere sobre a suposta violação do art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, sob pena de incorrer em usurpação da competência atribuída ao STF.

No mérito, trata-se de uma apelação cível envolvendo ação de adjudicação compulsória.

Em primeiro lugar, afasto a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

analisou os pontos reputados omissos e enfrentou os argumentos capazes de em tese infirmar a conclusão adotada, conforme se demonstrará a seguir.

A Corte de origem concluiu que a parte recorrida apresentara documentos válidos para o reconhecimento do direito, como notas promissórias e recibos assinados pelo vendedor, comprovando a promessa de compra e venda do imóvel, de modo que **cumpriu os requisitos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, que permitem a adjudicação compulsória** em caso de recusa do vendedor em outorgar a escritura definitiva.

O Tribunal de origem entendeu que a promessa de compra e venda estava devidamente formalizada, sem cláusula de arrependimento; que a quitação do imóvel fora comprovada; e que, nos termos da Súmula n. 239 do STJ, não era necessário o registro do compromisso de compra e venda no cartório para a adjudicação compulsória.

A propósito, confiram-se trechos do acórdão recorrido (fls. 1.222-1.223):

> Os referidos documentos consistem em **notas promissórias emitidas pela Apelante em nome do *de cujus*, acompanhadas de recibo assinado pelo vendedor, no qual consta a comprovação do pagamento pela compra do imóvel.** Posteriormente, às fls. 988-989, há cópias de comunicado do IPTU do imóvel em nome da Apelante, como forma de reforçar a comprovação de que houve a compra regular do imóvel e que este lhe pertence.
>
> [...]
>
> No caso dos autos, o documento de fls. 26-27 consiste em um recibo assinado pelo senhor Ormail Stockler de Oliveira Junqueira, no qual atesta o recebimento de Cz 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cruzados), parte pago em moeda corrente e parte em notas promissórias. Na ocasião, o declarante também afirmou que a venda em questão tinha caráter irretratável. **Tais elementos apontam para a confirmação da quitação do imóvel**, não merecendo guarida o argumento da parte Apelada quanto a este ponto, visto que a não quitação só pode ser arguida pelo próprio vendedor, não podendo servir de argumento de terceiro.
>
> **Ao contrário da sentença de primeiro grau, entendo que o referido documento reveste-se das formalidades necessárias para que seja admitido como promessa de compra e venda**, pois há a devida descrição do imóvel, a assinatura das partes e a ausência de cláusula de arrependimento. Logo, entendo que o espólio Apelante cumpriu com a exigência do art. 22 do Decreto-lei n° 58/1937:

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

Ademais, o Tribunal *a quo* afirmou que a ausência de outorga uxória não era óbice ao reconhecimento da validade da promessa de compra e venda, inexistindo, assim, violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.

Contudo, o recurso merece prosperar em relação à outra controvérsia apontada pela recorrente, relacionada à aferição da validade do compromisso de compra e venda de bem imóvel entabulado por um dos cônjuges sem a necessária vênia do outro.

Segundo consta da sentença, o espólio de Maria Dorotheia Requeijo Carriço de Aguiar adquiriu um lote de propriedade exclusiva de Ormail Stockler de Oliveira Junqueira, casado com a recorrente sob o regime de separação total de bens, mas a referida avença não contou com a anuência expressa dela.

Ficou constatado que, após a morte do vendedor, a viúva, Maria Auxiliadora Silva Junqueira incluiu o referido bem no inventário e partilha e o vendeu a Francisco de Assis Viana de Vasconcellos Dias.

Assim, visando compelir a recorrente à outorga da escritura pública definitiva do imóvel objeto do negócio jurídico, a parte recorrida manejou a presente ação adjudicatória a fim de assegurar o registro da aquisição no competente ofício de registro de imóveis.

Ao sentenciar o caso, o Juízo de primeiro grau concluiu que a parte autora, ora recorrida, não se desincumbira de seu ônus, porquanto o documento apresentado não pôde ser reconhecido como um compromisso de compra e venda válido ou contrato preliminar, diante da verificação de várias falhas cruciais nos documentos apresentados, entre elas a falta da outorga uxória, a inviabilizar a ação de adjudicação compulsória.

Confira-se trecho da sentença (fl. 1.020):

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

> Assim, para o pedido de adjudicação compulsória se pressupõe a existência de um contrato preliminar que contenha o mesmo conteúdo que o contrato definitivo que as partes se comprometeram a celebrar. Desse modo, **não se pode considerar o suposto "recibo" apresentado pela autora como compromisso de compra e venda**, ou contrato preliminar, hábil a ensejar o pleito de adjudicação compulsória, principalmente quando não reconhecidas as firmas de seus subscritores e **ausente a outorga uxória** e ainda ausente a qualificação do vendedor e a descrição do imóvel com as suas confrontações, e sem identificação de testemunhas. Nesse sentido, é ônus da autora a prova da existência do negócio jurídico e da sua quitação, conforme determina o artigo 373, I do CPC/2015.

A sentença, porém, foi reformada pelo Tribunal de origem, que reconheceu como válidos os documentos apresentados e desconsiderou a necessidade de outorga uxória ao fundamento de que o vendedor era casado sob o regime de separação total de bens.

Essa conclusão não encontra respaldo no entendimento firmado por esta Corte, porquanto, apesar da ausência de a outorga conjugal não constituir causa de nulidade do compromisso de compra e venda de imóvel por tratar-se de obrigação pessoal, o vício de consentimento do cônjuge relacionado à ausência de outorga inviabiliza a imposição da adjudicação.

A questão da validade de um negócio jurídico sem a outorga conjugal e da consequente impossibilidade de adjudicação compulsória reside na distinção entre os planos obrigacional e real do direito, bem como na interpretação do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema.

Não se desconhece que o STJ tem adotado um entendimento que busca preservar a segurança jurídica dos negócios jurídicos. Em casos como promessas de compra e venda, a ausência da vênia conjugal não invalida o direito obrigacional, ou seja, a obrigação de cumprir o contrato. Isso significa que, mesmo sem a outorga, o contrato pode gerar efeitos entre as partes, como a obrigação de indenizar perdas e danos em caso de descumprimento.

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

Nesse sentido:

> Processual civil. Civil. **Contrato de compra e venda de imóvel.** Rescisão. Nulidade. Inexistência. Mora. Notificação do cônjuge. Valor do débito. Dispensabilidade. Ausência de prejuízo. Embargos de declaração. Efeitos meramente infringentes. Ausência dos pressupostos do art. 535 do CPC. Súmulas 7/STJ e 211/STJ.
>
> [...]
>
> - A promessa de compra e venda gera apenas efeitos obrigacionais, **não sendo, pois, a outorga da mulher, requisito de validade do pacto firmado**.
>
> [...]
>
> Recurso especial não conhecido. (REsp n. 677.117/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/12/2004, DJ de 24/10/2005, destaquei.)

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ESPÓLIO. ADMINISTRADOR PROVISÓRIO. LEGITIMIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. AFERIÇÃO. DESCABIMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. **OUTORGA UXÓRIA. DESNECESSIDADE**.
>
> [...]
>
> III - **A ausência de outorga uxória não é causa de nulidade do compromisso de compra e venda, tendo em vista sua natureza obrigacional.**
>
> [...]
>
> Agravo interno improvido. (AgRg nos EDcl no Ag n. 670.583/PR, relator Ministro Castro Filho, Terceira Turma, julgado em 1º/3/2007, DJ de 19/3/2007, destaquei.)

Por outro lado, a adjudicação compulsória é uma ação judicial que visa transferir a propriedade de um imóvel para o comprador quando o vendedor se recusa a fazê-lo. Nesse caso, a vênia conjugal se torna crucial, pois a transferência da propriedade é um ato que afeta diretamente o patrimônio familiar. A ausência da outorga, portanto, impede a adjudicação compulsória, pois o juiz não pode determinar a transferência de um bem sem a anuência do cônjuge.

No presente caso, como o negócio jurídico foi firmado sob a égide do Código Civil de 1916, a vênia conjugal é indispensável para a validade do negócio jurídico, em razão do que estabelecia o art. 235 do referido diploma legal.

A propósito, veja-se a redação do referido artigo:

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

> Art. 235. O marido não pode, sem consentimento da mulher, qualquer que seja o regime de bens:
>
> I. Alienar, mmoveis ou direitos reaes, direitos reais sobre imóveis alheios (arts. 178, § 9º, nº I, a, 237, 276 e 293).
>
> II. Pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens e direitos.
>
> III. Prestar fiança (arts. 178, § 9º, nº I, *b*, e 263, nº X).
>
> IV. Fazer doação, não sendo remuneratória ou de pequeno valor, com os bens ou rendimentos comuns (arts. 178, § 9º, nº I, *b*).

Nesse contexto, a ausência da vênia conjugal, apesar de não afastar a existência do direito obrigacional, gera inclusive a obrigação de indenizar o cônjuge que não participou do negócio em caso de lesão. Dessa forma, a outorga conjugal é um requisito de validade para a transferência da propriedade, protegendo o patrimônio familiar.

A propósito:

> RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO PELO VARÃO, COMO PROMITENTE VENDEDOR, QUANDO OS CÔNJUGES ESTAVAM SEPARADOS JUDICIALMENTE. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. INCIDÊNCIA DAS REGRAS QUE REGEM O CONDOMÍNIO COMUM. ALIENAÇÃO DA COISA COMUM, COM TRANSMISSÃO DE POSSE. NECESSIDADE DE CONSENSO DOS CONDÔMINOS (CC/1916, ARTS. 623, III, 628 E 633; CC/2002, ART. 1.314). **REGISTRO IMOBILIÁRIO DO NEGÓCIO. NULIDADE.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> [...]
>
> 6. **Não há como subsistir o compromisso de compra e venda, firmado sem outorga uxória, senão em seus efeitos meramente obrigacionais,** ou seja, com validade exclusivamente entre as partes dele signatárias, não afetando os direitos do consorte (condômino).
>
> 7. **Impõe-se a declaração de nulidade de registro imobiliário que padece de irregularidade por ausência de outorga uxória** ou de consenso entre os condôminos, quanto à alienação prometida a terceiro, com o devido cancelamento.
>
> 8. Recurso especial provido em parte. (REsp n. 1.125.616/BA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/6/2015, DJe de 3/8/2015, destaquei.)

> 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).

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

- 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, destaquei.)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA DE AVAL - OUTORGA CONJUGAL PARA CÔNJUGES CASADOS SOB O REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS - NECESSIDADE - RECURSO PROVIDO.

1. É necessária a vênia conjugal para a prestação de aval por pessoa casada sob o regime da separação obrigatória de bens, à luz do artigo 1647, III, do Código Civil.

2. A exigência de outorga uxória ou marital para os negócios jurídicos de (presumidamente) maior expressão econômica previstos no artigo 1647 do Código Civil (como a prestação de aval ou a alienação de imóveis) decorre da necessidade de garantir a ambos os cônjuges meio de controle da gestão patrimonial, tendo em vista que, em eventual dissolução do vínculo matrimonial, os consortes terão interesse na partilha dos bens adquiridos onerosamente na constância do casamento.

3. Nas hipóteses de casamento sob o regime da separação legal, os consortes, por força da Súmula n. 377/STF, possuem o interesse pelos bens adquiridos onerosamente ao longo do casamento, razão por que é de rigor garantir-lhes o mecanismo de controle de outorga uxória/marital para os negócios jurídicos previstos no artigo 1647 da lei civil.

4. Recurso especial provido. (REsp n. 1.163.074/PB, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 15/12/2009, DJe de 4/2/2010, destaquei.)

Portanto, a adjudicação compulsória, por visar à transferência da propriedade, depende da vênia conjugal, sendo, pois, incorreta a decisão do Tribunal *a quo* de impor a adjudicação pelo simples fato de que, entre os contratantes, o compromisso de compra e venda de imóvel permaneceu hígido em todos os seus efeitos obrigacionais.

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para restabelecer a sentença**.

Julgo prejudicado o agravo em recurso especial de fls. 1.506-1.526.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59867714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 09/09/2026 19:12:08
Código de Controle do Documento: 4f1469a0-1934-471c-912b-d73698278ea1

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0115195-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.199.720 / AM**

Números Origem: 0001328742023 0001358122023 06292545620158040001 1328742023 1358122023 13581220230001328742023 6292545620158040001

PAUTA: 31/03/2025 JULGADO: 19/08/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARIA AUXILIADORA JUNQUEIRA DA COSTA
ADVOGADA	:	CLAUDIA DA SILVA DAVID - AM004863
ADVOGADA	:	ANDRÉA MARQUES TELLES DE SOUZA - AM003283
RECORRIDO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
RECORRIDO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
RECORRIDO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
AGRAVANTE	:	FRANCISCO DE ASSIS VIANA DE VASCONCELOS DIAS
ADVOGADOS	:	MARGAUX GUERREIRO DE CASTRO - AM003917 ARISTOFANES BEZERRA DE CASTRO NETO - AM007309
AGRAVADO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
AGRAVADO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
AGRAVADO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
INTERES.	:	DOROTHY CHRISTINNE CARRICO DE AGUIAR - ESPÓLIO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA, pela parte RECORRIDA: MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR E OUTROS

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator conhecendo parcialmente do recurso especial e, nessa parte, dando-lhe provimento, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.

Documento eletrônico VDA49687541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 19/08/2025 18:07:25
Código de Controle do Documento: FC1F99EC-5711-43E8-9481-3D23A8B6BB25

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0115195-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.199.720 / AM**

Números Origem: 0001328742023 0001358122023 06292545620158040001 1328742023
1358122023 13581220230001328742023 6292545620158040001

PAUTA: 31/03/2025 JULGADO: 04/11/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARIA AUXILIADORA JUNQUEIRA DA COSTA
ADVOGADA	:	CLAUDIA DA SILVA DAVID - AM004863
ADVOGADA	:	ANDRÉA MARQUES TELLES DE SOUZA - AM003283
RECORRIDO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
RECORRIDO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
RECORRIDO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
AGRAVANTE	:	FRANCISCO DE ASSIS VIANA DE VASCONCELOS DIAS
ADVOGADOS	:	MARGAUX GUERREIRO DE CASTRO - AM003917 ARISTOFANES BEZERRA DE CASTRO NETO - AM007309
AGRAVADO	:	MARIA DOROTHEIA REQUEIJO CARRIÇO DE AGUIAR - ESPÓLIO
REPR. POR	:	THAIZA FABIANNE CARRICO CORREA - INVENTARIANTE
AGRAVADO	:	GABRIELLE DE AGUIAR FRANCISCONI
AGRAVADO	:	RAPHAEL CARRICO DE AGUIAR
ADVOGADA	:	THAIZA FABIANNE CARRIÇO CORRÊA - AM004745
INTERES.	:	DOROTHY CHRISTINNE CARRICO DE AGUIAR - ESPÓLIO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Marco Buzzi.

Documento eletrônico VDA52036135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 04/11/2025 18:05:42
Código de Controle do Documento: 4D988BFB-869A-4D1D-909D-CFBD93E2A419