

Registrando O DIREITO

Edição nº 25 – Novembro/Dezembro de 2021

ENTREVISTA

Trícia Navarro Xavier Cabral
Juíza auxiliar da Presidência do CNJ

ARTIGO I

A procuração em causa
própria no Registro Civil
das Pessoas Naturais
Por Marcus Kikunaga

ARTIGO II

Procuração para
venda de imóveis
Por Kareen Zanotti de Munno

Cabral
do CNJ

4

ENTREVISTA

Trícia Navarro Xavier Cabral

Juíza auxiliar da Presidência do CNJ

8

ARTIGO I

A procuração em causa própria no Registro Civil das Pessoas Naturais

Por Marcus Kikunaga

21

ARTIGO II

Procuração para venda de imóveis

Por Kareen Zanotti de Munno

22

DECISÕES ADMINISTRATIVAS

26

DECISÕES JURISDICIONAIS

A Revista Acadêmica Registrando o Direito é uma publicação bimestral da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo.

Praça Dr. João Mendes, 52
conj. 1102 – Centro
CEP: 01501-000
São Paulo – SP

URL: www.arpensp.org.br

Fone: (11) 3293 1535

Fax: (11) 3293 1539

Presidente

Luis Carlos Vendramin Junior

1º Vice-Presidente

Karine Maria Famer Rocha Boselli

2º Vice-Presidente

Gustavo Renato Fiscarelli

3º Vice-Presidente

Daniela Silva Mroz

1º Secretário

Marcelo Salaroli De Oliveira

2ª Secretária

Monete Hipólito Serra

1º Tesoureiro

Leonardo Munari De Lima

2ª Tesoureira

Kareen Zanotti De Munno

Jornalista Responsável

Alexandre Lacerda Nascimento

Edição:

Larissa Luizari

Redação:

Larissa Luizari

Diagramação e Projeto Gráfico
Mister White

Cartórios permitem avanços nos serviços de cidadania



“Mostra desse reconhecimento dos trabalhos desenvolvidos pelos Cartórios extrajudiciais é a aprovação da Lei federal nº 13.484/2017, que transformas os Cartórios de Registro Civil em Ofícios da Cidadania, considerado um importante avanço nos serviços de cidadania”

Os serviços extrajudiciais têm sido um importante braço do Poder Judiciário no crescente movimento de desjudicialização de atos. Isso porque ao se desjudicializar atos que podem ser tratados pela via administrativa, o Poder Judiciário pode se concentrar em ações que realmente precisam ir para a Justiça.

Reconhecimento tardio de paternidade, divórcios consensuais, separações, inventários, partilhas são alguns dos exemplos de atos que passaram a ser resolvidos rapidamente pelo oficial de registros ou tabelião de notas.

Outro ato que em breve deve ser desjudicializado são as execuções. De acordo com o Relatório Justiça em Números 2021, essas demandas alcançam mais de 50% dos processos em tramitação. Assim, caso o PL 6.204/19 seja aprovado, alguns atos executivos que hoje são praticados pelo juiz serão delegados às serventias extrajudiciais.

Esta edição traz entrevista com a juíza auxiliar da Presidência do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) Trícia Navarro Xavier Cabral, que fala como as serventias extrajudiciais têm sido reconhecidas pelo ordenamento jurídico, pela sua eficiência na prestação dos serviços e potencialidade para agregar novos.

Mostra desse reconhecimento dos trabalhos desenvolvidos pelos Cartórios extrajudiciais é a aprovação da Lei federal nº 13.484/2017, que transformas os Cartórios de Registro Civil em Ofícios da Cidadania, considerado um importante avanço nos serviços de cidadania.

Luis Carlos Vendramin Junior
Presidente da Arpen/SP

“As serventias extrajudiciais encontram-se no ordenamento jurídico desde o período colonial”

Juíza auxiliar da Presidência do CNJ, Trícia Navarro Xavier Cabral fala sobre a desjudicialização de atos e a eficiência dos serviços prestados pelas serventias extrajudiciais

O processo da desjudicialização de atos tem sido contínuo e, com ele, cada vez mais questões que antes eram tratadas exclusivamente pelo Poder Judiciário têm sido delegadas aos serviços extrajudiciais, que, por sua vez, têm se mostrado um importante braço do Judiciário e também de órgãos governamentais.

Devido à capilaridade dos cartórios, os serviços prestados pelas serventias têm sido cada vez mais ampliados, principalmente por meio de convênios com órgãos governamentais, previstos pela Lei 13.484/2017, que transforma os Cartórios de Registro Civil em Ofícios da Cidadania.

Para falar sobre a importância dos cartórios extrajudiciais na desjudicialização de atos, os Ofícios da Cidadania e outros temas relacionados à prestação de serviços extrajudiciais, a **Revista Registrando o Direito** entrevistou a juíza auxiliar da Presidência do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) Trícia Navarro Xavier Cabral.

A magistrada capixaba também é juíza de Direito no Tribunal de Justiça do Espírito Santo, pós-doutora em Direito Processual pela Universidade de São Paulo (USP), doutora em Direito Processual pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (Uerj) e mestre em Direito Processual pela Universidade Federal do Espírito Santo (Ufes).

“Desde a década de 60, acompanhamos alterações legislativas que possibilitam o exercício de cidadania e de resolução de interesses sociais pelas serventias extrajudiciais”

Gil Ferreira Agência CNJ



Para a juíza auxiliar da Presidência do CNJ, Trícia Navarro Xavier Cabral, a aprovação da Lei 13.484/2017 foi um importante avanço nos serviços de cidadania

Registrando o Direito - Os serviços extrajudiciais têm sido um importante braço do Poder Judiciário no crescente movimento de desjudicialização de atos. Isso tem ajudado a desafogar o Judiciário, que pode se concentrar em ações que realmente precisam ir para a Justiça. Como avalia esse trabalho realizado pelas serventias extrajudiciais?

Trícia Navarro Xavier Cabral - Diversas questões que antes dependiam da chancela do Poder Judiciário foram delegadas ao campo extrajudicial. Desde a década de 60, acompanhamos alterações legislativas que possibilitam o exercício de cidadania e de resolução de interesses sociais pelas serventias extrajudiciais. As atividades notarial e de registros públicos acompanham o indivíduo nos principais aspectos de sua vida: no seu nascimento, na aquisição de bens, na transferência de direitos, no casamento, no registro de filhos e até a sua morte. As serventias extrajudiciais, além de estarem presentes nos mais variados momentos da vida dos sujeitos de direito, encontram-se no ordenamento jurídico desde o período colonial. Essa potencialidade das serventias tem sido reconhecida pelo ordenamento jurídico, pela sua eficiência na prestação dos serviços.

Registrando o Direito - Acredita que mais atos ainda poderiam ser desjudicializados para melhor atender aos cidadãos?

Trícia Navarro Xavier Cabral - Isso depende do Poder Legislativo, mas acredito que sim. Atualmente o PL 6.204/19, por exemplo, trata da desjudicialização das execuções, as quais, na prática, representam o grande gargalo do Poder Judiciário. De acordo com o Relatório Justiça em Números 2021, essas demandas alcançam mais de 50% dos processos em tramitação. Assim, caso o PL seja aprovado, alguns atos executivos que hoje são praticados pelo juiz seriam delegados às serventias extrajudiciais. Ademais, ainda podemos avançar muito na questão da conciliação e da mediação, uma vez que, embora autorizada pela Corregedoria do CNJ (Provimento n. 67/2018), por questões burocráticas, ainda não alcançou a sua efetividade.

Registrando o Direito - Com a aprovação da lei que cria os Offícios da Cidadania, houve um crescimento de parcerias entre o Registro Civil e a Receita Federal, além de outros órgãos públicos. Qual a importância dessas parcerias? Acredita que elas poderiam ser ampliadas?

“Ainda podemos avançar muito na questão da conciliação e da mediação, uma vez que, embora autorizada pela Corregedoria do CNJ (Provimento n. 67/2018), por questões burocráticas, ainda não alcançou a sua efetividade”

“A capilaridade das serventias extrajudiciais faz com que elas representem importante “porta” de prestação de serviços essenciais à sociedade”

Trícia Navarro Xavier Cabral - Esse foi um importante avanço nos serviços de cidadania. A capilaridade das serventias extrajudiciais faz com que elas representem importante “porta” de prestação de serviços essenciais à sociedade. Não por outra razão, a Lei n. 13.484/2017 teve sua validação pelo STF (ADI 5.855) e pelo CNJ (Provimento n. 66/2018).

Registrando o Direito - Os serviços notariais e registrais em meio eletrônico atingiram a marca de 232 milhões de atendimentos digitais desde o início da pandemia, em março de 2020, somando-se os serviços praticados por todas as especialidades entre solicitações, pedidos e pesquisas. Como vê a digitalização dos serviços dos cartórios na prestação de serviços à população?

Trícia Navarro Xavier Cabral - A digitalização de todos os serviços públicos é um caminho sem volta, garantindo uma série de vantagens e facilidades para todos os envolvidos. A prestação de serviços pelas vias digitais também favorece a uma melhor transparência de dados, possibilita estatísticas, e indica os gargalos que merecem um tratamento mais adequado.

Registrando o Direito - O Registro Civil brasileiro lançou o Portal da Transparência do Registro Civil, que traz dados atualizados sobre o número de óbitos durante a pandemia. Qual sua avaliação sobre este serviço para a atualização da população e das autoridades sobre os efeitos da pandemia no Brasil?

Trícia Navarro Xavier Cabral - Trata-se de um serviço público de grande relevância, pois indica de forma fidedigna e em tempo real os registros de óbitos com suspeita ou confirmação de Covid-19, inclusive com detalhamento por sexo e faixa etária desde o início de 2020.

Registrando o Direito - Como avalia o trabalho desenvolvido pelos Cartórios de Registro Civil para garantir a cidadania e dignidade da população?

Trícia Navarro Xavier Cabral - Excelente. Além da grande capilaridade, com cartórios funcionando em praticamente todos os municípios brasileiros, as serventias extrajudiciais conquistaram, ao longo de sua história, o mais importante: a credibilidade social. Isso só foi possível pela excelência dos serviços prestados. Trata-se de ambiente com uma formalidade adequada e proporcional, que não intimida a população, e garante o amplo acesso aos cidadãos brasileiros.

Estudando para concursos do extrajudicial?

Confira as obras que podem transformar seus estudos 🚀



Direito Imobiliário
História do Registro de Imóveis



Registros Públicos na Prática



Registros Públicos



Coleção O Direito e o Extrajudicial

Estude com o Professor Alberto Gentil

Alberto Gentil





UR *Artigos*

A procuração em causa própria no Registro Civil das Pessoas Naturais

Por Marcus Kikunaga

SUMÁRIO:

1. Da permissão legal para o ofício de registro civil das pessoas naturais lavrar procurações em causa própria
2. Teoria da representação
 - 2.1. Conceito de representação
 - 2.2. Espécies de representação
 - 2.3. Contrato consigo mesmo
3. Do mandato
 - 3.1. Conceito de mandato
 - 3.2. Da procuração
 - 3.3. Do objeto do mandato
4. A cláusula em causa própria
5. Do mandato em causa própria
6. Da procuração em causa própria
7. Quadro comparativo do mandato em causa própria com a procuração em causa própria

1. DA PERMISSÃO LEGAL PARA O OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS LAVRAR PROCURAÇÕES EM CAUSA PRÓPRIA

Recentemente, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1.345.170-RS, julgaram em 04/05/2021, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, determinando que a procuração em causa própria não seria título translativo de propriedade.

O julgamento assentou que a procuração em causa própria pode ser definida como o negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante, citando como precedentes: REsp n. 443.770/RJ, rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2002, DJ 24/2/2003, p. 230; REsp n. 1269572/SP, rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/4/2012, DJe 09/5/2012; RE n. 83946, relator Ministro MOREIRA ALVES, Segunda Turma, julgado em 24/9/1976, DJ 22-10-1976 PP-09229 EMENT VOL-01039-02 PP- 00277 RTJ VOL-00080-02 PP-00624.

No REsp nº 1.894.758-DF, julgado em 08/02/2021, o relator, ministro Luís Felipe Salomão, observou que a procuração em causa própria é negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante, não sendo título translativo.

Tal raciocínio não é novo.

No julgamento do Recurso Extraordinário nº 25.814, em 20/10/1957, a 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal, na relatoria do Ministro Antonio Villas Boas, determinou que a procuração em causa própria não poderia ser considerada título translativo de propriedade, se não contém os elementos essenciais da compra e venda ou de qualquer outro negócio capaz de produzir a transferência dos bens.

Tendo a procuração em causa própria, a mesma natureza e estrutura da procuração comum, seria lícito aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais a sua lavratura, naquelas localidades enquadradas no art. 52 da Lei nº 8.935/94¹.

Porém, vamos nos empenhar para demonstrar de forma sistemática e fundamentada as diferenças entre o mandato em causa própria e procuração causa própria.

2. TEORIA DA REPRESENTAÇÃO

A teoria da representação é um dos pilares do pensamento jurídico, considerando sua abrangência em todas as áreas do Direito, obrigando-nos a compreender sua estrutura e alcance.

Assim, na busca da sistematização do raciocínio lógico jurídico, a representação, ao longo do atual Código Civil, possui muitas regras específicas, como na incapacidade das pessoas naturais, nas regras da pessoa jurídica, nos contratos, na atuação do síndico do condomínio edilício, no direito de família, na sucessão entre outros institutos².

O verbo *representar* significa estar no lugar de alguém, substituir uma pessoa, fazer o papel que lhe incumbia, projetar sua vontade em uma relação jurídica³.

Arnaldo Rizzardo, explica que esse verbo indica a ideia de substituição na emissão da vontade por pessoa distinta daquela que o celebra⁴.

¹Lei nº 8.935/94 - Art. 52. Nas unidades federativas onde já existia lei estadual específica, em vigor na data de publicação desta lei, são competentes para a lavratura de instrumentos traslatícios de direitos reais, procurações, reconhecimento de firmas e autenticação de cópia reprográfica os serviços de Registro Civil das Pessoas Naturais.

²KIKUNAGA, Marcus. Direito Notarial e Registral à luz do Código de Defesa do Consumidor: Visão estruturada da atividade extrajudicial – São Paulo: Editorial Lepanto, 2019, p. 393

³Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Parte Geral do Código Civil – 7. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 401

⁴Iidem, mesma página

Historicamente, no direito romano, o vínculo obrigacional nas relações jurídicas tinha o caráter personalíssimo e solene, haja vista o pressuposto da manifestação da vontade diretamente de seu emissor (interessado)⁵.

Essa realidade gerava muitos inconvenientes, pois na hipótese de interposta pessoa (terceiro), este celebraria o negócio em nome próprio, para posteriormente transferir ao interessado.

Sendo assim, Caio Mario da Silva Pereira, afirma que a superação desse obstáculo, o qual gerava incerteza e insegurança, surgiu com a possibilidade do interessado intentar ação direta para adquirir os direitos do negócio⁶.

Todavia, apenas no século XIX, o instituto da representação evoluiu, possibilitando o representante agir em nome do representado, surtindo os efeitos jurídicos apenas para este, como se com este, diretamente, fosse celebrado o negócio⁷.

2.1. CONCEITO DE REPRESENTAÇÃO

Nas palavras de Roberto Ruggiero, há representação quando *“alguém pratica um ato jurídico em lugar de uma outra pessoa com a intenção de que esse ato valha como se fosse praticado por essa outra e produzindo realmente para ela os seus efeitos”*⁸.

Objetivamente, Pontes de Miranda obtempera que na representação, o representante manifesta ou apenas comunica a vontade, o conhecimento ou sentimento de outrem⁹.

Importante ressaltar o alerta do Prof. Caio Mário da Silva Pereira da essência da representação, que é o poder que o representante tem de emitir a sua vontade em nome do representado, que é a pessoa que se obriga ou adquire direitos.

Nas lições de Caio Mário da Silva Pereira, quando se trata de representação deve-se ter em mente a ideia central da transferência de *poder* ao representante, para que este atue ou

“O julgamento assentou que a procuração em causa própria pode ser definida como o negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante”

emita vontade em nome do representado, que se obrigará ou adquirirá direitos¹⁰.

2.2. ESPÉCIES DE REPRESENTAÇÃO

Diferentemente do Código Civil de 1916, que não deu a atenção devida ao instituto da representação, no Código Civil de 2002, fomos agraciados com a contribuição do Prof. Caio Mário da Silva Pereira em sua sistematização.

Na análise do Código Civil de 2002, a representação pode ser de 2 (duas) espécies, a legal, também conhecida como *de ofício e a convencional ou voluntária*¹¹.

A representação legal ou de *ofício* é aquela que se manifesta pela previsão normativa ou mandamento da lei, como na hipótese dos absolutamente incapazes, que não podem manifestar suas vontades nos negócios jurídicos, pela ausência de capacidade de exercício, ou ainda os deficientes mentais ou todos aqueles que não possam exprimir sua vontade.

Apesar de o Prof. Caio Mário da Silva Pereira apresentar a definição de representação indireta¹² nas hipóteses das pessoas jurídicas e no caso do espólio, para fins didáticos, incluiremos essa classificação como subespécie da representação legal.

Cumprе esclarecer, que esta representação indireta seria aquela definida pela lei para aqueles entes fictos, com ou sem personalidade.

5Pereira, Caio Mário da Silva – Instituições de Direito Civil, vol. I, 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 513
6Idem, mesma página

7Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes – Código Civil interpretado conforme a Constituição da República – 2. ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p. 234

8Ruggiero, Roberto de – Instituições de Direito Civil – 3. Ed. – São Paulo: Saraiva, 1974, vol. I, p. 214 apud Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Parte Geral do Código Civil – 7. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 402

9Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado – Rio de Janeiro: Borsoi, 194, vol. III, p. 241 apud Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Parte Geral do Código Civil – 7. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 402

10Pereira, Caio Mário da Silva – Instituições de Direito Civil, vol. I, 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 516

11Pereira, Caio Mário da Silva – Instituições de Direito Civil, vol. I, 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 516

12Pereira, Caio Mário da Silva – Instituições de Direito Civil, vol. I, 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 517

“Todavia, apenas no século XIX, o instituto da representação evoluiu, possibilitando o representante agir em nome do representado, surtindo os efeitos jurídicos apenas para este, como se com este, diretamente, fosse celebrado o negócio”

Quando se trata das pessoas jurídicas, temos que recordar que o Código Civil não faz distinção entre as pessoas, sejam elas naturais ou jurídicas.

Desse modo, apesar da pessoa jurídica ser um ente abstrato, o Código Civil atual estabelece que haverá órgãos de deliberação e execução da pessoa jurídica, como dispõe o art. 54, inciso V, assim como é o espólio, considerado como uma unicidade de bens, enquanto não for feita a partilha da herança¹³, ou ainda o caso da massa falida, herança jacente e liquidante da sociedade.

Por outro lado, a representação *convencional* ou *voluntária* é aquela que se manifesta com a autorização do representado, o qual outorga, transfere ou aceita que o representante possa manifestar a vontade, praticar atos ou administrar interesses em seu nome, como no mandato, preposição ou nunciação.

Nesse passo, os critérios impostos em cada espécie seria o grau de confiança do representado ao representante e o grau de discricionariedade para a manifestação de vontade do representante, cujos limites devem ser expressos no instrumento de representação, quando for o caso.

Outrossim, necessário se faz enaltecer que o grau de *confiança* e de *discricionariedade* são fundamentais para a segurança dos negócios jurídicos, onde se fará necessária a representação do interessado.

No caso do mandato, o grau de confiança e de discricionariedade em geral é elevado, pois a natureza jurídica do mandato é contratual pura, estabelecendo-se entre o mandante (representado) e o mandatário (representante), uma relação, em geral, técnica e profissional, como é o caso da advocacia. A confiança no advogado é fundamental para haver a representação processual numa demanda judicial, pela qual, no contrato de honorários, é ajustado a extensão do objeto (até qual instância haverá a representação processual, o valor dos honorários advocatícios, os direitos e obrigações do cliente (representado) e os direitos e obrigações do advogado (representante)).

Na hipótese da preposição, em linhas bem simples, há confiança, porém, esta se dá pela subordinação laboral do contrato de trabalho, como é o caso da representação notarial ou registral, cujos delegatários nomeiam e autorizam a extensão

na prática de atos operacionais do serviço. Nesta situação, o grau de discricionariedade e confiança podem ser classificados como médios, pois cada funcionário possui sua característica e experiência profissional, que os diferenciam.

Porém, no caso da nunciação, a confiança e o grau de discricionariedade são bastante restritos ou quase nenhum. Nesta espécie de representação, entendemos que o representado outorga poderes extremamente vinculados ao representante, para que este, em seu nome, pratique atos, como é o caso da procuração em causa própria e mandato em causa própria. Discordamos, com o natural respeito, da opinião, do Prof. Caio Mário da Silva Pereira, sobre esta espécie, pois em suas palavras, é “...*indispensável, excluir da representação a figura do mensageiro ou núncio, que não emite uma declaração de vontade própria, porém, se limita a ser o portador da manifestação volitiva de outrem, que transmite como recebe, e não comparece no negócio jurídico, mas é mero porta-voz do interessado*”¹⁴.

2.3. CONTRATO CONSIGO MESMO

Tendo em vista o elemento fundamental dos negócios jurídicos ser a manifestação da vontade, o artigo 117 do Código Civil permitiu ao representante agir em seu interesse ou por conta de outrem, desde que haja autorização do representado ou da lei.

Sendo assim, apesar da representação ser a atuação de terceiro em nome do representado, na nova sistemática civil foi expressamente autorizada a dupla representação, na hipótese de haver apenas um representante para dois representados, com interesses convergentes, não havendo envolvimento do representante no negócio, mas com efeitos jurídicos apenas aos representados¹⁵.

Na outra hipótese, o representante é autorizado pelo representado a negociar consigo mesmo, pela impossibilidade de se formalizar o contrato negocial de forma imediata, pela ausência de documentos ou ainda pela dinâmica dos negócios jurídicos.

Apesar de a doutrina denominar este negócio jurídico de contrato consigo mesmo ou autocontratação, este autor discorda desta falsa ideia de um contrato sem a presença da outra parte, que na verdade é um instrumento de nunciação, pelo qual o negócio é estabelecido em todos os seus elementos previamente, e em momento diverso e superveniente o representante (e interessado), obedece às formalidades legais, como no caso a lavratura de uma escritura pública translativa de propriedade.

Na mesma toada, Athos Gusmão Carneiro preleciona que “*é necessário de início precisar que não se cuida da hipótese,*

13Pereira, Caio Mário da Silva – Instituições de Direito Civil, vol. I, 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 517

14Clóvis Beviláqua, Teoria Geral, §61; Ruggiero e Maroi, Istituzioni, §28; Enneccerus, loc. cit; Oertmann, loc. cit. apud Pereira, Caio Mário da Silva – Instituições de Direito Civil, vol. I, 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 514

15Gonçalves, Carlos Roberto – Direito civil esquematizado, vol. 1, 2. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012, p. 293

de todo impossível, de contrato entre uma pessoa e a própria pessoa”, afirmando ainda que parece ser majoritário o entendimento de que este tipo de contrato só é admitido nas hipóteses em que rigorosamente esteja afastado o conflito atual ou virtual de interesses.¹⁶

Bomfim Viana, de forma bastante objetiva, afirma que “o contrato consigo mesmo é aquele em que uma das partes assume concomitantemente as vestes de representante e titular de interesses concorrentes.”¹⁷

Sendo assim, o contrato consigo mesmo é na verdade o instrumento definitivo do negócio jurídico entabulado entre as partes, representado e interessado (representante do primeiro).

Nesse ponto, essa representação é materializada pela procuração em causa própria, a qual iremos tratar com mais profundidade logo a seguir.

3. DO MANDATO

3.1. CONCEITO

A etimologia da palavra mandato origina-se do verbo *mandare* (de *manu* + *dare*), cujo significado seria “*dar as mãos*”, ou “*dar cargo... cometer, ordenar, mandar*”¹⁸, nos orienta melhor no sentido de “dar poder”.

Na lição do Prof. Rubens Limongi França, “*a essência do mandato está na idéia de representação, de tal forma que aquele que recebe os poderes é como se fosse o contraente que os outorgou*”.¹⁹

Jones Figueiredo Alves afirma que “o traço característico do mandato, portanto, é a representação decorrente da fidúcia, da confiança, possibilitando ao mandante agir como se estivesse a um só tempo em dois lugares”.²⁰

Outrora, nas palavras de Pontes de Miranda, mandato seria “*o contrato pelo qual se cria a alguém o dever e a obrigação, perante outrem, da gestão de negócios que se lhe entregam, com ou sem poder de representar*”.²¹

Imperioso se faz o alerta de Pontes de Miranda sobre a distinção do contrato de mandato com o negócio jurídico unilateral da outorga de poderes, contidos na procuração.²²

Dessa perspectiva, Pontes de Miranda afirma ser o mandato um contrato unilateral ou bilateral, em que há prestação de serviços, ou de obra, e poder de representação ou outro poder,

“Diferenciar o mandato e a procuração é fundamental para se esclarecer que os efeitos do mandato em causa própria e da procuração em causa própria são idênticos, porém, sua operacionalização é diferenciada, no momento em que o primeiro engloba o segundo, o que não acontece na situação oposta”

além da necessidade de que o ato seja praticado em nome do mandante.²³

Assim, ao analisarmos o mandato, temos que enquadrá-lo como um contrato pelo qual o mandatário age em nome do mandante, considerando o grau de discricionariedade do mandatário.

3.2. DA PROCURAÇÃO

Como comentamos anteriormente, a procuração se caracteriza por sua instrumentalidade ou materialização da outorga de poder de representação, sendo abstrata.

Para Pontes de Miranda, a procuração é dação de poder, é negócio jurídico unilateral, que se constitui pela manifestação de vontade receptícia do representando.²⁴

Interessante notar, que a materialização dos poderes decorrentes da representação se dá com a outorga da procuração, a qual Pontes de Miranda assevera: “*tem-se de atender a que a outorga de poder de representação, que vai no instrumento, é por declaração unilateral, receptícia, de outorga, e não se confunde com o negócio jurídico bilateral do mandato*”.²⁵

Diferenciar o mandato e a procuração é fundamental para se esclarecer que os efeitos do mandato em causa própria e da procuração em causa própria são idênticos, porém, sua operacionalização é diferenciada, no momento em que o primeiro engloba o segundo, o que não acontece na situação oposta.

Referenda nosso alerta Pontes de Miranda, ao afirmar: “*é da maior relevância distinguir-se, sempre, do mandato a procura. Mesmo se, no caso, as regras jurídicas são as mesmas, é preciso que se saiba, com exatidão, de que é que se está falando: se de mandato, ou se de procuração, se do contrato, ou se do negócio jurídico unilateral de outorga*”.²⁶

16Carneiro, Athos Gusmão, Revista dos Tribunais – ano 3 – n. 11 –abr-jun/1995 – Cadernos de Direito Tributário e Finanças Públicas, p. 256

17Viana, Bomfim, Revista de Direito Civil Imobiliário, Agrário e Empresarial – ano 2 - São Paulo: Revista dos Tribunais, abr-jun/1978

18Limongi França, Rubens – Instituições de Direito Civil, 4.ed.atual. – São Paulo: Saraiva, 1996, p. 809

19Ob.cit, p. 809

20Código Civil Comentado, coord. Ricardo Fiuza, 6 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, p.599

21Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 04

22Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 04

23Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 04

24Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 09

25Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 13

26Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 21

“Vale dizer que o pressuposto para a cláusula em causa própria seria na verdade uma situação de nunciação, em que ao representante, núncio, não possui discricionariedade para decidir por si, em benefício próprio, mas possui autorização para agir pelo representado, nos exatos termos impostos no instrumento de representação, excluindo-se, portanto, qualquer discussão sobre conflito de interesses”

É importante esclarecer que enquanto a procuração exige forma escrita, seja particular ou pública, o mandato não exige forma prescrita, podendo ser expresso (verbal ou escrito) ou até mesmo tácito.

No entanto, se o objeto do mandato exigir forma escrita, não será possível o mandato verbal, como determina o art. 657, 2ª parte, do Código Civil Brasileiro. Da mesma forma, se a lei exigir forma prescrita única (forma pública) ou plúrima (admissão da forma particular ou pública), assim o será a representação, conforme dispõe o princípio da simetria, previsto no art. 657 do Código Civil Brasileiro.

O princípio da simetria se fundamenta na exigência de requisitos formais previstos no art. 104, inciso III do Código Civil, no momento em que a lei exige forma especial em determinadas situações, seja por instrumento particular, feito e assinado pelas partes integrantes do negócio, ou por instrumento público, elaborado, lido e conferido pelo Tabelião de Notas ou *Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais*²⁷.

3.3. DO OBJETO DO MANDATO

Objetivamente, podemos afirmar que podem ser objeto de mandato todos os atos patrimoniais ou não patrimoniais, tendo por parâmetro o art. 104, II, do Código Civil, o qual determina que para a validade dos negócios jurídicos o objeto deve ser lícito, possível, determinado ou determinável.

Desse modo, no momento da contratação do mandato, ou ainda, no momento da outorga da procuração, é necessário compreender a extensão dos poderes de representação.

Nesse passo, Pontes de Miranda afirma que a extensão dos poderes pode ser analisada em relação à sua subjetividade, quando tratar da pluralidade de representantes ou outorgados,

ou em relação a sua objetividade, quando se tratar da quantidade e da qualidade dos poderes.²⁸

A esse propósito, é fundamental o entendimento real da redação do art. 661 do Código Civil, haja vista a redação confusa e exemplificativa, a qual provoca muitas discussões no meio jurídico de seu alcance e sentido.

Nesse diapasão, necessário se faz mencionar a divisão existente no art. 661, em relação aos poderes do representante.

No caput do art. 661, do Código Civil, está disposto: “O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.” Nele, estão previstos os poderes gerais, os quais são determinados para os atos de mera administração de interesses, sejam patrimoniais ou não. Podemos afirmar que o mandato ou a procuração em termos gerais, é hipótese em que, em relação ao seu conteúdo e à sua extensão, só confere poderes de administração ordinária, envolvendo, portanto, poderes para tratar da generalidade de interesses do representado, assumindo, então, o representante de poderes genéricos, não claramente delineados.

Para Pontes de Miranda, o mandato em termos gerais não é para todos os negócios do mandante, de modo que a cláusula “para quaisquer negócios”, sem maior explicitude, não passa da outorga de poderes de administração.²⁹

Outra é a opinião do ilustre jurista De Plácido e Silva, ao afirmar que os poderes gerais são precisamente o mandato que os romanos qualificavam de *procurator omnium* ou *totorum bonorum*, porque por ele se dava faculdade ao mandatário para a administração de todos os bens do mandante.³⁰

Nessa mesma linha de raciocínio, os civilistas franceses, Charles Aubry e Charles Rau, ensinam que “o mandato é geral quando, por um lado, abrange todos os negócios do mandante, e, por outro lado, quando confere ao mandatário o poder de fazer, em nome e por conta do mandante, todos os atos jurídicos suscetíveis de serem executados pelo mandante”³¹.

Porém, no parágrafo primeiro do mesmo artigo está prescrito que: “Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.”

Para se compreender a *ratio juris* deste dispositivo, é necessário classificar os poderes. Isso significa que a ideia transmitida pelo parágrafo primeiro do art. 661, é situar que serão poderes especiais, em sentido amplo ou *lato sensu*, todos aqueles que extrapolarem os de mera administração, isto é, qualquer ato diferente da administração ordinária se exigirá poderes expressos e poderes especiais em sentido estrito ou *stricto sensu*, como por exemplo, a extinção de dívidas, a fiança, confissão de dívida, reconhecimento de filho, a celebração de matri-

27Lei Federal nº 8.935/94, conhecida como Lei dos Notários e Registradores - Art. 52. Nas unidades federativas onde já existia lei estadual específica, em vigor na data de publicação desta lei, são competentes para a lavratura de instrumentos traslatícios de direitos reais, procurações, reconhecimento de firmas e autenticação de cópia reprográfica os serviços de Registro Civil das Pessoas Naturais.

28Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 29

29Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 33

30E Silva, De Plácido, Tratado do Mandato e prática das procurações – 2ª edição – 1º volume – Curitiba: Editora Guaíra, 1945, p. 157

31Aubry et Rau, Droit Civil Française, vol. 6, § 412, 5ª edição, p. 164 apud De Plácido e Silva, Tratado do Mandato e prática das procurações – 2ª edição – 1º volume – Curitiba: Editora Guaíra, 1945, p. 160

mônio, a alienação ou oneração de bens imóveis, entre outros.

A distinção dos poderes especiais *lato sensu* e os poderes expressos e especiais *stricto sensu* se faz necessário no momento em que a limitação dos poderes determina a relação de confiança do representado com o representante.

Enquanto os poderes especiais *lato sensu*, determinam-se como sendo todos aqueles que exorbitam da administração comum, são na verdade o resultado da conjugação dos poderes expressos e especiais *stricto sensu*.

Isso significa que para que eu possa representar alguém em negócio jurídico imobiliário, são requisitos mínimos dessa representação, a outorga de poderes de alienação e especialização do imóvel.

Quando se trata dos poderes expressos, Pontes de Miranda ensina que esses poderes são aqueles manifestados com explicitude, sendo expresso o mandato em que se diz: com poderes para alienar, hipotecar, prestar fiança, não podendo ser considerado como especial.³²

Com o devido respeito ao renomado jurista Pontes de Miranda, ousamos esclarecer que poderes expressos são, na verdade, todos aqueles que determinam a abrangência da ação do representante, cuja limitação se dá com os verbos declarados no instrumento de representação. Isso se demonstra com a exemplificação que faz o parágrafo primeiro do art. 661 do Código Civil, ao apresentar apenas alguns verbos, como alienar, transigir e hipotecar³³, para demonstrar a extensão ou limites dos poderes do representante (mandatário ou outorgado ou procurador).

Chegamos a essa conclusão justamente porque a função do verbo na gramática é definir ações do sujeito da frase.

Outrossim, Pontes de Miranda conceitua os poderes especiais como os poderes outorgados para a prática de algum ato determinado ou de alguns atos determinados, exemplificando, que não poderá hipotecar o imóvel o mandatário que tem procuração para hipotecar, sem se dizer qual o imóvel, pois nesse caso, haveria presente o poder expresso, mas poder geral, e não especial.³⁴

No entanto, quando se trata dos poderes especiais *stricto sensu*, entendemos que a lei pretende que na outorga dos poderes de representação, o representado (mandante ou outorgante) deva ainda definir a estrutura jurídica dos atos ou negócios que ficarão sob responsabilidade do representante. Objetivamente, os poderes especiais *stricto sensu* são aqueles que determinam a especialização ou individualização dos sujeitos, do objeto e da forma de cumprimento e execução dos poderes outorgados.

Os poderes especiais *stricto sensu* possuem ainda outras duas classificações: (i) podem ser genéricos ou; (ii) específicos.

“Em nosso sentido, mandato em causa própria, seria o contrato pelo qual o mandante, por meio de representação, ajusta com o mandatário um negócio jurídico determinado, com a permissão da cláusula “em causa própria”, administrar e concluir a relação jurídica negocial, em nome do mandante, porém em benefício próprio”

Os poderes especiais *stricto sensu* serão genéricos quando houver a determinação de qualquer dos elementos da estrutura jurídica do ato ou negócio a ser realizado pelo representante.

Podemos exemplificar essa situação com o Enunciado 183 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, ao assentar: “Para os casos em que o parágrafo primeiro do art. 661 exige poderes especiais, a procuração deve conter a identificação do objeto.”

Como vimos, essa espécie ocorrerá na hipótese em que houver, no mínimo, a determinação do objeto da representação, como por exemplo, o imóvel que será objeto de alienação.

Outrora, quando se trata dos poderes especiais *stricto sensu* específicos, o legislador exige que o instrumento de representação se faça determinar todos os elementos da estrutura jurídica do ato ou negócio em que o representante se fará realizar. Na linguagem mais direta, essa situação ocorrerá naquelas hipóteses em que os poderes outorgados vinculam completamente a especialização dos partícipes e objeto do ato ou negócio, como por exemplo, comprador, vendedor e eventual interveniente, e imóvel a ser alienado, bem como a estipulação da forma de execução dos poderes na procuração. Nessa hipótese, o representante encontra-se totalmente vinculado aos poderes conferidos, não havendo discricionariedade para agir, como nas outras situações, configurando, na verdade, um instrumento de nunciação³⁵.

4. A CLÁUSULA EM CAUSA PRÓPRIA

A cláusula em causa própria esta positivada em nosso sistema jurídico no art. 685 do Código Civil: “Conferido o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.”

32Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 35

33Nosso entendimento em relação ao verbo hipotecar diz respeito apenas aos direitos reais sobre coisas alheias de garantia imobiliária, quando deveria o legislador ter utilizado o verbo “onerar”.

34Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 35

35O instrumento de nunciação seria aquele em que se retira grande parte ou toda discricionariedade do representante, devido a relevância no negócio, eventual exigência legal ou pela vontade do representado nos atos que possam comprometer o consentimento e possa gerar conflito de interesses.

“O mandato em causa própria, como vimos, se for objeto, negócio imobiliário, servirá como título translativo de propriedade no Registro de Imóveis, por outro lado, a procuração em causa própria, como instrumento do contrato de mandato, não tem essa mesma força, haja vista, ser negócio jurídico unilateral, como ensina Pontes de Miranda”

O art. 685 do Código Civil de 2002 tratou de forma explícita o que o Código anterior era pontual, ao admitir que o mandato que contenha a cláusula em causa própria, além de ser irrevogável, também o é ineficaz, se for revogado, além de não se extinguir pela morte de qualquer das partes, e a dispensa de prestação de contas pelo representante.

Claudio Luiz Bueno de Godoy, ao interpretar este artigo, assevera que a cláusula em causa própria é, na realidade, instituída no interesse do representante.³⁶

A cláusula em causa própria tem apoio na proteção do art. 117 do Código Civil, o qual permite ao representante agir em seu interesse se assim o autorizar a lei ou o próprio representado, conforme comentamos anteriormente.

Para muitos operadores do direito, a cláusula em causa própria é perigosa e desaconselhável, tendo em vista que o representante poderá agir em benefício próprio, podendo, potencialmente, prejudicar o representado.

É de toda a verdade a afirmação acima, por isso, o art. 117 do Código Civil prevê a anulação do negócio jurídico em que haja conflito de interesses e prejuízos ao representado, nas hipóteses em que ele ou a lei não autorizar essa representação.

Em outra vertente, o Código Civil possibilita de forma transparente a possibilidade de assegurar o representado e representante definitividade do negócio e agilidade na circulação de riquezas.

Nesse passo, a cláusula em causa própria permite que o representado se faça representar pelo representante, no interesse desse último, desde que não haja conflito de interesses. De toda sorte, essa situação de conflito de interesses será excluída do contexto do negócio a ser realizado, se houver a determinação pelo representado na outorga ao representante, de poderes expressos e especiais *stricto sensu* específicos.

Vale dizer que o pressuposto para a cláusula em causa própria seria na verdade uma situação de nunciação, em que ao representante, nuncio, não possui discricionariedade para decidir por si, em benefício próprio, mas possui autorização para agir pelo representado, nos exatos termos impostos no

instrumento de representação, excluindo-se, portanto, qualquer discussão sobre conflito de interesses.

Nesse ponto, é interessante o comentário de Domingos Sávio Brandão Lima, ao afirmar que a procuração em causa própria seria mais uma das brilhantes evidências da capacidade de invenção dos romanos, pois exigiam do direito a estabilidade essencial à segurança das relações jurídicas e sociais, ao ponto de não permitir a estagnação de obstáculos para sua evolução.³⁷

Luis Recasens Siches, jurista Guatemalteco, ressalta a cultura do povo romano por acreditar que “*uma norma jurídica é um pedaço de vida humana objetivada, que na medida em que esteja vigendo é revivida de modo atual pelas pessoas que a cumprem e pelas que a aplicam, que ao ser revivida deve experimentar modificações para ajustar-se às novas realidades em que é revivida e para as quais é revivida.*”³⁸

Essa crença é brilhante, na medida em que as relações jurídicas e sociais se modificam, as normas jurídicas devem adaptar-se aos novos comportamentos, sem prejuízo da estabilidade e segurança dessas novas relações.

Desse ponto de vista, a cláusula em causa própria deve exigir a segurança da relação entre representante e representado, excluindo de tal modo, eventual conflito de interesses, e para tanto, é lógica a exigência de outorga de poderes vinculados, que demonstrem a natureza de nunciação.

Sendo assim, Domingos Sávio Brandão Lima preleciona que a habilidade diplomática do romano em conciliar a flexibilização das normas rígidas, sem contrariar a norma geral, conseguia, diante do rigorismo formalista de seu direito, solucionar de forma realista o obstáculo das obrigações personalíssimas de crédito, criando a *procuratio in rem suam* ou o *mandatum in rem propriam*.³⁹

Isso porque, a procuração em causa própria foi pensada pelo fato de que os direitos de crédito eram intransmissíveis, porém, renunciáveis, possibilitando a nomeação de um procurador *in rem suam*, com a obrigação de reter para si próprio os decorrentes da execução da representação, havendo a renúncia aos direitos e vantagens advindos de sua diligência como representante.⁴⁰

5. DO MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA

Interessante notar que no dispositivo legal do art. 685 do Código Civil, a nomenclatura utilizada “MANDATO COM A CLÁUSULA EM CAUSA PRÓPRIA” deve ser interpretada levando em consideração as advertências de Pontes de Miranda sobre a distinção do mandato da procuração.

Em nosso sentido, **mandato em causa própria**, seria o

36Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência – coordenador Cezar Peluso – 8.ed.rev. e atual – Barueri, SP: Manole, 2014, p. 673

37Lima, Domingos Sávio Brandão, Origem e evolução da procuração em causa própria. São Paulo, 1977, p. 35

38Siches, Luis Recasens, Nueva Filosofía de la Interpretación del Derecho. México – Fondo de Cultura Económica, 1956, p. 369 apud Lima, Domingos Sávio Brandão, Origem e evolução da procuração em causa própria. São Paulo, 1977, p. 36

39Lima, Domingos Sávio Brandão, Origem e evolução da procuração em causa própria. São Paulo, 1977, p. 36

40Lima, Domingos Sávio Brandão, Origem e evolução da procuração em causa própria. São Paulo, 1977, p. 36

contrato pelo qual o mandante, por meio de representação, ajusta com o mandatário um negócio jurídico determinado, com a permissão da cláusula “em causa própria”, administrar e concluir a relação jurídica negocial, em nome do mandante, porém em benefício próprio, assumindo todos os encargos, obrigações e direitos que seriam do mandante, apesar de agir em nome deste.

No mandato em causa própria, o mandatário age em nome do mandante, mas assume todos os direitos e obrigações do negócio, cuja ideia central é transferir ao mandatário a propriedade de um objeto ou a titularidade de um negócio.

Em que pese a proibição do Código Civil de 1916, no art. 1.133, inciso II, ao determinar que os mandatários não podiam adquirir bens cuja alienação estivessem encarregados, era certo que esse dispositivo era o fundamento utilizado pelos tabeliães de notas em negar a realização de negócios imobiliários meio de procurações e mandatos com a cláusula em causa própria.

Não obstante, tal dispositivo foi expressamente revogado no Código Civil atual, que retirou do atual rol do artigo 497 a referida previsão inclusive por força do comando do art. 2.045.

Nesse passo, os notários estão autorizados a realizar e orientar referidos negócios nas hipóteses em que formalizarem juridicamente a vontade das partes e a situação assim o exigir.

Para exemplificar a situação, podemos imaginar um negócio jurídico imobiliário pelo qual o vendedor, proprietário de um imóvel rural, necessita vender este bem, porém, há o empecilho da ausência de certificação do INCRA e georreferenciamento da área rural⁴¹. Mesmo se as partes celebrarem um compromisso de compra e venda, não haveria acesso ao Registro de Imóveis por falta deste requisito da especialidade objetiva. Nesse momento, o mandato em causa própria entra em cena, para assegurar ao comprador, o qual será mandatário, plenos poderes para, em nome do mandante (vendedor), adquirir o imóvel após o cumprimento do requisito registral, sem se preocupar com nova manifestação de vontade ratificatória na escritura pública definitiva. O vendedor (mandante) celebra o contrato de compra e venda, por meio do mandato em causa própria, outorgando ao comprador (mandatário), poderes de representação perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, para iniciar o processo administrativo de certificação da área rural, além da possibilidade de contratar e autorizar o acesso de um engenheiro para georreferenciar a área objeto do negócio. Após a realização desses trabalhos técnicos, com a expedição dos documentos

“Exemplificar a procuração em causa própria em negócio imobiliário tem bastante sentido, pois como os negócios jurídicos em que envolvam bens imóveis são bastante complexos, a dinâmica do mercado atropela a segurança das transações, não permitindo a análise concreta dos documentos que envolvem o negócio”

exigidos pela lei, o imóvel cumprirá sua especialização e o mandato em causa própria, cujo bojo é na verdade uma compra e venda definitiva, haja vista o preço já ter sido realizado, servirá como título aquisitivo para acessar o fôlio real do Registro de Imóveis.

Porém, temos que ter atenção à nomenclatura utilizada nas diversas legislações que tratam do mandato e da procuração, pois temos que lembrar que o mandato é espécie de contrato de representação, e a procuração é o instrumento de outorga de poderes.

Certo disso, no caso de elaboração do mandato em causa própria, o mandatário assina em conjunto com o mandante para manifestar sua vontade de aceitar o contrato do modo em que está sendo redigido, e salvo cláusula em contrário, as despesas decorrentes do mandato em causa própria são de responsabilidade do mandatário, favorecido pela transmissão do imóvel, conforme prescreve o art. 490 do Código Civil, ao dispor que, salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

Um exemplo da confusão de nomenclatura é da própria Secretaria da Receita Federal do Brasil, a qual se utiliza do termo “procuração em causa própria”, no contexto específico de uma operação imobiliária, como uma escritura de mandato subordinado à cláusula de *in rem propriam*, em virtude da qual o procurador (mandatário) se converte em dono do imóvel que serve como objeto do mandato. Por ela o mandante cede e transfere ao mandatário o imóvel a que se refere o mandato, agindo o mandatário em nome do mandante, mas como coisa sua. Percebemos que tanto a Secretaria da Receita Federal do Brasil, como grande parte da doutrina, não faz distinção de ambos institutos, todavia, temos que ter atenção para diferenciação, assim como fazia Pontes de Miranda.

41Decreto Federal nº 4.449, de 30.10.2002, que regulamentou a Lei nº 4.947, de 6.4.1966 - Art. 9º A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

(...)

§ 3º Para os fins e efeitos do § 2º do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro desde que presente o requisito do § 13 do art. 213 da Lei no 6.015, de 1973, devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

“É de se concluir, destarte, a importância da procuração em causa própria na vida cotidiana do Direito, pela evidente necessidade decorrente do dinamismo das relações humanas, incansáveis na busca de meios seguros para a realização dos negócios jurídicos e pela capilaridade do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais”

5.1. CARACTERÍSTICAS DO MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA

- Dispensa do dever de prestação de contas, em decorrência do negócio já ter sido estabelecido com todas as suas condições;
- Atribuição ao mandatário da qualidade de proprietário da coisa ou do negócio de que trata o mandato;
- Outorga de poderes de forma totalmente vinculada para a disposição do bem.
- Expressa previsão do preço, do consentimento e do objeto, se for oneroso ou expressa previsão de gratuidade, quando for o caso.
- A irrevogabilidade e a irretratabilidade é da essência do mandato em causa própria.
- Obrigatoriedade de especialização do bem, móvel ou imóvel, com a especificação das características, confrontações e o número do registro imobiliário se se tratar de bem imóvel;
- Obrigatoriedade de estipular os poderes EXPRESSOS⁴² E ESPECIAIS⁴³ *SCRICTO SENSU*⁴⁴ ESPECÍFICOS⁴⁵ para o mandatário transferir para si o objeto do mandato.
- Sendo o objeto, imóvel, muitas prefeituras exigem antecipadamente o recolhimento do ITBI (Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis), considerando que o mandato em causa própria seria o próprio contrato translativo de compra e venda.

5.2. EFEITOS JURÍDICOS DO MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA

5.2.1. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO MANDANTE:

- Direito de exigir o cumprimento de todos os encargos impostos ao mandatário, como por exemplo, o pagamento das despesas do ato notarial, registro imobiliário e imposto sobre transmissão, além do pagamento do preço avençado.
- Direito de exigir o cumprimento pessoal das obrigações

pelo mandatário, quando houver cláusula expressa, responsabilizando-o pelo descumprimento da avença, como a inadimplência tributária ou condominial antes da transferência no registro imobiliário e alteração cadastral municipal.

- Obrigações de honrar todos os compromissos em seu nome assumidos, sob pena de responder por perdas e danos.

5.2.2. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO MANDATÁRIO:

- Na hipótese de negócios imobiliários, é direito do mandatário obter do mandante a quitação declarada no próprio bojo do mandato em causa própria, haja vista ser um instrumento com força TRANSLATIVA no registro imobiliário.
- Direito de exigir do mandante a apresentação de documentos comprobatórios de estado de solvência, como certidões de feitos ajuizados, fiscais do bem objeto do mandato, tendo em vista os efeitos da Lei nº 13.097/15, que altera os efeitos do art. 1.247 do Código Civil, no que tange a presunção relativa dos atos registrais.
- Obrigações de cumprir fielmente o acordo no mandato em causa própria.
- Obrigações de agir com a mesma diligência com que agiria no trato de seus negócios pessoais.
- Obrigações de informar o mandante o andamento do negócio assumido, o qual poderá excusar-se de eventual responsabilidade. No entanto, quando se trata de negócios imobiliários, é fundamental que haja a informação da data do registro do mandato em causa própria no registro imobiliário, considerando que a redação do parágrafo 1º do art. 1.245 do Código Civil, dispõe que enquanto não se registrar o título translativo, o alienante (mandante) continua a ser havido como dono do imóvel.
- Obrigações de indenizar o mandante quando, por sua ação ou omissão, causar prejuízos, como por exemplo, o não pagamento dos encargos do bem.
- Obrigações de concluir o negócio já iniciado, haja vista, ser um negócio irretratável e irrevogável.

5.3. EXTINÇÃO DO MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA

O mandato em causa própria extingue-se por meio pela conclusão do negócio, ou seja, quando o fim para o qual foi constituído tiver sido atingido. Quando se trata de negócios imobiliários, o mandato em causa própria se extinguirá na data de seu assento no Registro de Imóveis e consequente transferência da propriedade ao mandatário (comprador).

⁴²Poderes expressos são aqueles que determinam os limites ou a abrangência de atuação do representante, geralmente exemplificados por verbos que permita a constituição, transferência, modificação ou extinção de um direito.

⁴³Poderes especiais lato sensu ou em sentido amplo são aqueles que exorbitam a administração ordinária, previsto no art. 661, caput do Código Civil Brasileiro.

⁴⁴Poderes especiais stricto sensu ou em sentido estrito são determinados com a indicação da estrutura jurídica do ato ou negócio jurídico objeto do mandato, como a especialização dos sujeitos da relação jurídica, do objeto ou da forma de execução dos poderes.

⁴⁵Poderes especiais stricto sensu ou em sentido estrito específicos são aqueles em que se determinam todos os sujeitos, o objeto e a forma de execução dos poderes de forma cumulativa, excluindo do mandato a discricionariedade do representante, assemelhando-se à nunciação.

6. DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Da mesma forma que o mandato em causa própria, o art. 685 do Código Civil é alvo de muita confusão doutrinária, pois em sua redação final, o legislador impõe que se obedeça as formalidades legais, como assim é visto: “Art. 685 Conferido o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, OBEDECIDAS AS FORMALIDADES LEGAIS.” (grifo nosso)

Perguntam-se os operadores do direito qual sentido haveria nesse requisito. Ousamos responder, que a formalidade legal não se refere apenas à forma prescrita na lei para o ato ou negócio que será objeto do mandato ou da procuração, mas, sim todas as exigências legais para sua operacionalização.

Nesse diapasão, o mandato em causa própria, como vimos, se for objeto, negócio imobiliário, servirá como título translativo de propriedade no Registro de Imóveis, por outro lado, a procuração em causa própria, como instrumento do contrato de mandato, não tem essa mesma força, haja vista, ser negócio jurídico unilateral, como ensina Pontes de Miranda⁴⁶.

A procuração em causa própria, como instrumento de representação, dependerá de título definitivo e translativo do ato ou negócio para sua conclusão.

Exemplificar a procuração em causa própria em negócio imobiliário tem bastante sentido, pois como os negócios jurídicos em que envolvam bens imóveis são bastante complexos, a dinâmica do mercado atropela a segurança das transações, não permitindo a análise concreta dos documentos que envolvem o negócio. Por isso, muitas são as situações de pessoas que compram ser ver a documentação, assim como muitos vendedores não conseguem vender seus bens por haver pequenas irregularidades documentais. São nessas situações, em que a procuração em causa própria se faz necessária, pois ela é mais ágil na elaboração do que o mandato em causa própria, não tem o obstáculo tributário, pois não tem conteúdo translativo e a sua confecção pode ser feita por Tabelião de Notas, e no caso do Estado de São Paulo, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, se o negócio exigir instrumento público.

A procuração em causa própria, apesar de ter sido construída no Direito Romano, cuja utilização se prestava a contornar a proibição da cessão de créditos, no Brasil ela é bastante confusa. Essa confusão se dá por sua inaplicabilidade prática decorrente do desconhecimento de sua estrutura e eficiência, pois aqui, diferente da época de sua criação, a cessão dos créditos era feita sem restrição.

Domingos Sávio Brandão Lima, preconiza que a procura-

ção em causa própria era um instituto muito comum na vida cotidiana das civilizações, *in verbis*: “Parece-nos que a mesma era tão conhecida e usada, que dispensava maiores explicações legais, se considerarmos que as Leis Imperiais (Direito Romano) sempre tiveram caráter suplementar (Ord. Man., Liv. 2º, tit. 5º, in princ.; Cód. Filip., Liv. 3, tit. 64, in princ.), ou porque a regulamentação da cessão desde as Ordenações Filipinas (Liv. 4, tit. 74) a fizesse entrar em declínio, o que é improvável face às discussões doutrinárias e aos inúmeros julgados a respeito”.⁴⁷

No entanto, o Código Civil de 2002 prescreveu de forma clara um instrumento magnífico de instrumentalização da circulação de riquezas, na medida em que é possível a representação do credor ou devedor no negócio, havendo a possibilidade de transferir para si o objeto do negócio, como também eventual especulação e garantia do representante, cuja diligência poderá converter em lucro para si próprio, independentemente da morte ou alteração de estado do representado, não se aplicando as hipóteses de extinção da representação, previstas no art. 682 do Código Civil.

Pontes de Miranda chega a afirmar que “no direito luso-brasileiro e no brasileiro, a procuração em causa própria radicou-se, e é um dos institutos de que mais se lança mão no tráfico civil, comercial e processual (procurador em causa própria, legitimado processual)”.⁴⁸

Inclusive, o Supremo Tribunal Federal já há muito tempo reconhece a eficácia da procuração em causa própria, ao editar a Súmula 165, aprovada em 13.12.1963: “A venda realizada diretamente pelo mandante ao mandatário não é atingida pela nulidade do art. 1.133, II, do Código Civil”.⁴⁹

Da mesma forma, vimos que apesar da expressa previsão legal, a procuração em causa própria ou o mandato em causa própria sempre prosperou em seu intento.

Uma situação bastante atual, mas ainda sem posicionamento dos Tribunais, é a vedação do art. 6º-A, §6º da Lei nº 11.977/09, ao considerar nula eventual lavratura de procuração tendente à alienação do imóvel objeto de financiamento vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida - “Art. 6º-A, § 6º As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou PROCURAÇÕES que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas. (Incluído pela Lei nº 12.693, de 2012)”

Acreditamos que essa norma, da mesma forma, que no Direito Romano, não pode proibir a representação em causa própria, devendo seus operadores debaterem sobre essa eventual inconstitucionalidade, por proibir a disposição de direitos de créditos ou de débitos do mutuário.

46Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963, p. 04

47Lima, Domingos Sávio Brandão, Origem e evolução da procuração em causa própria. São Paulo, 1977, p. 68

48Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XXIII – atualizado por Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 382

49Código Civil de 1916 - Art. 1.133. Não podem ser comprados, ainda em hasta publica:

I – (...)

II - Pelos mandatários, os bens, de cuja administração ou alienação estejam encarregados.

Ademais, é evidente que este instituto merece atenção, considerando o desacerto na interpretação da procuração em causa própria pelos Tribunais de Justiça Brasileiros, os quais vamos exemplificar logo adiante.

No Estado de Pernambuco, o Código de Normas Extrajudiciais, editado pela Corregedoria-Geral da Justiça, em seu art. 441, utiliza-se corretamente da expressão *PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA*, a qual pode ser outorgada em solução definitiva de negócio jurídico pelo outorgante em favor do outorgado, *com natureza contratual*, autorizando a transferência de domínio de bem móvel ou imóvel pertencente ao outorgante, exigindo ainda todos os requisitos relativos ao objeto e preço, além da outorga da escritura pública, que se fará necessária sempre.

Contudo, o desacerto do Tribunal de Pernambuco, também exige previamente o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, se a legislação municipal dispor sobre a incidência tributária, em seu art. 443, §1º. Ora, não é possível entender que haverá recolhimento tributário em atos de representação, quando no parágrafo seguinte do mesmo artigo, exige-se que esta procuração em causa própria, mesmo quando contiver todos os elementos próprios da compra e venda, *não dispensará a lavratura da escritura pública para o registro da transmissão*.

Nesse caso, eventual incidência tributária ocorreria somente após o registro da escritura pública de compra e venda⁵⁰, ou seja, segundo o entendimento pacífico do Supremo Tribunal Federal e até mesmo do Superior Tribunal de Justiça, nem a lavratura do instrumento translativo seria fato gerador de cobrança do imposto, muito menos no momento da lavratura de instrumento de representação, considerando a redação do art. 1.245 do Código Civil que dispõe sobre o momento da transferência da propriedade: *“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”* combinado com o art. 110 do Código Tributário Nacional, o qual reza sobre a vedação de sobreposição da lei tributária em relação a lei civil: *“Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias”*.

Um exemplo bastante claro é do município de São Paulo, que (des)acertadamente, prevê no Decreto nº 59.579, de 03.07.2020, a hipótese de incidência e a hipótese de não incidência do imposto sobre transmissões de bens imóveis, por ato entre vivos.

O município de São Paulo prescreve o *mandato em causa própria* em seu art. 152, inciso IV, como negócio compreendido na incidência do Imposto: *“o MANDATO em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o disposto no artigo 153, inciso I”*.

Por outro lado, no artigo seguinte, libera a *procuração em causa própria* da incidência tributária, apesar da infelicidade da redação do artigo 152 em utilizar a expressão “mandato”, quando na verdade seria “procuração”.

Entretanto, o legislador municipal consertou o sentido da frase ao exigir como requisito de eficácia a escritura definitiva, *in verbis*: *“Art. 153 O Imposto não incide: I - no MANDATO em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, QUANDO OUTORGADO PARA O MANDATÁRIO RECEBER A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL.*

Dessa forma, vimos que o intérprete tem uma difícil missão na operacionalização da procuração em causa própria, pois deve ter em mente as diferenças estruturais de cada instrumento, principalmente os tabeliães de notas, que outorgam segurança jurídica aos seus atos notariais, assim como as Corregedorias Gerais da Justiça na regulação dos serviços extrajudiciais.

Outro exemplo que podemos tecer é a Consolidação Normativa Extrajudicial do Estado do Rio de Janeiro, a qual também peca ao não distinguir o mandato da procuração, determinando em seu artigo 254 que, na lavratura da procuração em causa própria relativa a imóveis, a mesma deverá conter os requisitos da compra e venda e por suas normas serão regidas, bem como deverá ser recolhido o imposto sobre transmissão competente.⁵¹ Essa falta de tecnicidade em referido ato administrativo do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro provoca a sujeição dos titulares das serventias a exigir o recolhimento tributário, ficando à mercê de eventual responsabilização criminal por excesso de exação, previsto no art. 316, §1º do Código Penal.

No mesmo raciocínio, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao editar o Provimento nº 01/20-CGJ/RS, seguem a mesma linha de raciocínio equivocado dos outros Estados, dispondo em seu art. 876, que as procurações em causa própria relativas a imóveis deverão conter os requisitos da compra e venda (coisa, preço e consentimento das partes), aplicando a este instrumento as regras deste negócio jurídico, além de exigir o recolhimento prévio da ITBI, e enquadrar a procuração em causa própria, como se escritura fosse, determinando que a cobrança de emolumentos se faça como da escritura com valor determinado.⁵²

Na mesma linha de pensamento, o Estado do Espírito San-

50AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. DIREITO TRIBUTÁRIO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEVIDO PROCESSO LEGAL. ITBI. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. A jurisprudência do STF se consolidou no sentido de que suposta ofensa aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa, do contraditório e dos limites da coisa julgada, quando a violação é debatida sob a ótica infraconstitucional, não apresenta repercussão geral. Precedente: RE-RG 748.371, de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, DJe 1º.8.2013. 2. A transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro público, momento em que incide o Imposto Sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI), de acordo com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Logo, a promessa de compra e venda não representa fato gerador idôneo para propiciar o surgimento de obrigação tributária. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (ARE 807255 AgR, Relator(a): Min. EDSON FACHIN, Primeira Turma, julgado em 06/10/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-218 DIVULG 29-10-2015 PUBLIC 03-11-2015)

51Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial (...) Art. 254. A procuração em causa própria relativa a imóveis deverá conter os requisitos da compra e venda e por suas normas serão regidas.

Parágrafo único. Para a sua lavratura será recolhido o Imposto de Transmissão competente.

to, foi um pouco além, dos demais Estados, e no Código de Normas Extrajudicial, em seu artigo 447⁵³, determina que as procurações em causa própria que se referirem a imóveis poderão ser registradas para fins de transmissão de propriedade, desde que lavradas por instrumentos públicos, satisfeitas as obrigações fiscais que contenham os requisitos essenciais à compra e venda (coisa, preço e consentimento), e os indispensáveis à abertura da matrícula do imóvel, porém determina o parágrafo único do artigo 447 que seu registro dependerá de determinação do juízo competente, que apreciará o pedido de registro por provocação direta do interessado ou por suscitação de dúvida feita pelo registrador.

Criticamos essa determinação do Tribunal de Justiça do Espírito Santo pela interferência indevida na atividade re-

gistrat e pela nomenclatura utilizada “procuração” e não “mandato”, assim como criticamos a mesma posição adotada pela Corregedoria-Geral do Estado do Paraná, ao dispor no mesmo sentido, em seu art. 520: “As procurações em causa própria ou com a cláusula in rem propriam que se referirem a imóveis ou direitos reais a eles relativos, ainda que lavradas por instrumentos públicos e contenham os requisitos essenciais à compra e venda, como coisa, preço e consentimento, e os indispensáveis à abertura da matrícula do imóvel e com as obrigações fiscais satisfeitas, SOMENTE SERÃO REGISTRADAS MEDIANTE DETERMINAÇÃO DO JUÍZO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA OU FORO DO REGISTRO, que apreciará o pedido de registro após regularmente provocado pelo registrador.”⁵⁴

7. QUADRO COMPARATIVO DO MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA COM A PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

CRITÉRIO	MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA	PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA
Natureza jurídica	Negócio jurídico bilateral, sinalagmático, comutativo	Negócio jurídico unilateral
Sujeitos	Mandante (representado) e mandatário (representante) assinam em conjunto para demonstrar seu consentimento no negócio	Apesar de haver a qualificação do outorgante (representado) e outorgado (representante ou procurador), apenas comparece e assina o ato, o outorgante.
Estrutura	Devem estar presentes todos os elementos e cláusulas do negócio jurídico, além de poderes de representação	A estrutura é de procuração, ou seja, instrumento de outorga de poderes.
Poderes	Nunciação (vinculação do sujeito, ora representante, do objeto do negócio, preço e forma de pagamento, que em regra já há quitação)	Nunciação (vinculação do sujeito, ora representante, do objeto do negócio, preço e forma de pagamento, que em regra já há quitação, além de prever que este instrumento dependerá de ato definitivo e translativo)
ITBI (Considerando o objeto do negócio ser imobiliário)	Muitos municípios exigem antecipadamente no ato do contrato translativo, portanto, haveria o fato gerador	Não há fato gerador, por ser instrumento de representação.
Eficácia	Definitivo e translativo	Preparatório e depende de instrumento translativo
Cartório responsável	Tabelionato de Notas	Tabelionato de Notas ou Registro Civil das Pessoas Naturais (art. 52, L.8935/94)
Custo	A cobrança seria como escritura pública, salvo previsão expressa na Tabela de Emolumentos	A cobrança deve ser feita como instrumento de representação.

52Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul - CNNR (...) Art. 876 – As procurações em causa própria relativas a imóveis deverão conter os requisitos da compra e venda (a coisa, o preço e o consentimento), e por suas normas serão regidas.

§ 1º – Para a sua lavratura será recolhido o Imposto de Transmissão.

§ 2º – Os emolumentos são os da escritura com valor determinado

53Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Espírito Santo - Art. 447. As procurações em causa própria que se referirem a imóveis poderão ser registradas para fins de transmissão de propriedade, desde que lavradas por instrumentos públicos, satisfeitas as obrigações fiscais do ato de transmissão, e contenham os requisitos essenciais à compra e venda (coisa, preço e consentimento) e os indispensáveis à abertura da matrícula do imóvel.

Parágrafo único. As procurações em causa própria ou com a cláusula in rem propriam que se referirem a imóveis ou direitos reais a eles relativos, ainda que lavradas por instrumentos públicos e contenham os requisitos essenciais à compra e venda, como coisa, preço e consentimento, e os indispensáveis à abertura da matrícula do imóvel e com as obrigações fiscais satisfeitas, somente serão registradas mediante determinação do juízo competente, que apreciará o pedido de registro por provocação direta do interessado ou por suscitação de dúvida feita pelo registrador.

54Código de Normas do Foro Extrajudicial/Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Curitiba: Tribunal de Justiça, 2021. Acesso <<https://www.tjpr.jus.br/codigo-de-normas-foro-extrajudicial>>

O método comparativo de análise de institutos é interessante, pois a visualização de suas convergências e divergências possibilita ao operador do direito a faculdade de escolher qual instrumento se adequará melhor ao caso concreto.

Percebe-se na prática que a procuração em causa própria é mais recomendável, por seu custo ser menor, por não configurar negócio jurídico bilateral imobiliário e pela dispensa no debate quanto ao eventual recolhimento tributário.

É de se concluir, destarte, a importância da procuração em causa própria na vida cotidiana do Direito, pela evidente necessidade decorrente do dinamismo das relações humanas, incansáveis na busca de meios seguros para a realização dos negócios jurídicos e pela capilaridade do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Marcus Kikunaga é mestre em Direitos Difusos e Coletivos pela Universidade Metropolitana de Santos (UNIMES); Especialista em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista de Direito (EPD); Coordenador pedagógico da Pós-Graduação "Lato Sensu" em Direito Imobiliário, com ênfase em Direito Notarial e Registral da Escola Superior de Advocacia – ESA/SP, docente em cursos de especialização em Direito Imobiliário (Legale/SP, Escola Paulista de Direito – EPD/SP, PUC-COGAE/SP, Mackenzie/SP, CERS/PE, Unicuritiba/PR, Uninter/PR, Proordem/GO, IJCS/TO) e de Cursos Preparatórios para concursos de delegações notariais e de registro; Coautor do Manual de Prática Imobiliária, Notarial e Registral da Editora Lex Magister (147 fascículos semanais entre 2010 e 2013); Autor da obra "Direito Notarial e Registral à luz do Código de Defesa do Consumidor" publicado pela Editorial Lepanto; Associado e membro da Comissão de Direito Imobiliário do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP). Associado do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM e do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Presidente da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral – AD NOTARE. Advogado e consultor.

www.kikunaga.adv.br

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Balbino Filho, Nicolau; Balbino, Basília Amélia M.C. – Doutrina do Mandato e prática das procurações – São Paulo: Atlas, 1994

Carneiro, Athos Gusmão, Revista dos Tribunais – ano 3 – n. 11 –abr-jun/1995 – Cadernos de Direito Tributário e Finanças Públicas

E Silva, De Plácido, Tratado do Mandato e prática das procurações – 2ª edição – 1º volume – Curitiba: Editora Guaíra, 1945

Fiuza, Ricardo, coord., Código Civil Comentado, 6 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008

Gonçalves, Carlos Roberto – Direito civil esquematizado, vol. 1, 2. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012

Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes – Código Civil interpretado conforme a Constituição da República – 2. ed. rev. e atual. – Rio de Janeiro: Renovar, 2007

Kikunaga, Marcus. Direito Notarial e Registral à luz do Código de Defesa do Consumidor: Visão estruturada da atividade extrajudicial – São Paulo: Editorial Lepanto, 2019

Lima, Domingos Sávio Brandão, Antecedentes romanos da procuração em causa própria - Revista de Informação Legislativa. Brasília: Senado Federal

Lima, Domingos Sávio Brandão, Origem e evolução da procuração em causa própria. São Paulo, 1977

Limongi França, Rubens – Instituições de Direito Civil, 4.ed.atual. – São Paulo: Saraiva, 1996

Lotufo, Renan, Questões relativas a Mandato, Representação e Procuração – São Paulo: Saraiva, 2001

Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XLIII – Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1963

Miranda, Pontes de, Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Tomo XXIII – atualizado por Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012

Pereira, Caio Mário da Silva – Instituições de Direito Civil, vol. I, 27. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014

Rizzardo, Arnaldo, 1942 – Parte Geral do Código Civil – 7. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2011

Procuração para venda de imóveis

Por Kareen Zanotti de Munno

Prescreve o Código Civil brasileiro, no artigo 661 e seu parágrafo 1º, que o mandato para alienar precisa ter poderes especiais e expressos¹. Mas o que seriam tais poderes?

Poderes especiais dizem respeito ao tipo de ação que o outorgante autoriza o procurador (outorgado) a praticar. Tem relação ao verbo. São poderes para vender, hipotecar, alienar, dar em pagamento, etc. Essas ações sempre precisam estar especificadas no mandato.

A identificação desses atos precisa ser feita de forma explícita, dizendo exatamente o poder que se está conferindo. Por isso, é aconselhável que se deixe de forma pormenorizada quais são as ações autorizadas pela procuração.

Serpa Lopes, preceitua que poderes especiais, equivalem à individualização de cada um dos poderes conferidos, com um caráter de especificidade, sendo que poderes expressos são aqueles compreendidos de forma direta e inequivocamente, não se permitindo uma interpretação por deduções.²

O mandato com poderes gerais só confere poderes de administração, e por isso é necessário que haja indicação dos poderes especiais que irão exorbitar desta administração. Quanto a isso não há relevante dissonância na doutrina e na jurisprudência.

A polêmica se dá a respeito dos poderes expressos. Essa questão possui posicionamentos doutrinários divergentes. Alguns entendem, assim como o Superior Tribunal de Justiça (STJ), que é imprescindível que o bem (no caso o imóvel) a ser alienado deva estar especificado, ou seja, precisamos mencionar o bem na procuração.

O STJ entendeu que se a procuração não especificar expressamente o bem a ser alienado, não atende os requisitos do artigo 661 do Código Civil³. Referido Tribunal entendeu que mesmo a outorga de poderes para que o procurador aliene todos os bens do mandante, não supre o requisito exigido pela lei, que prevê que o bem seja mencionado na procuração.

Outros entendem que a exigência do poder expresso seria suprida com esses poderes especiais por escrito, e desde que o ato a ser praticado (no caso, a alienação) seja expressamente autorizado pelo mandante, e que a ação se refere a todos os seus bens.

“O mandato com poderes gerais só confere poderes de administração, e por isso é necessário que haja indicação dos poderes especiais que irão exorbitar desta administração. Quanto a isso não há relevante dissonância na doutrina e na jurisprudência.”

Nesse sentido, as Normas de Serviço do Estado de São Paulo, em seu item 131.1 do Capítulo XVI⁴ preceituam que a expressão todos e quaisquer bens imóveis ou expressão similar, já atinge o objetivo de poderes especiais e expressos, não sendo necessária a descrição do bem.

Silvio Rodrigues corrobora esse entendimento, afirmando que se os bens não estiverem especificados, o outorgante assumiu o risco que o procurador faça isso com qualquer de seus bens, e como a procuração é um contrato baseado na confiança, isso seria permitido, pois o contrário seria tutelar em demasia uma pessoa plenamente capaz.⁵

As Normas de Serviço de São Paulo trazem expressa essa situação. Ou seja, a vontade do outorgante deve ser respeitada, inclusive para dar poderes de alienação com relação a todos os seus bens.

Assim, temos fundamento para utilizar ou não a procuração onde o imóvel a ser alienado não está especificado. Mas a necessidade de se constar os poderes especiais, que autorizam expressamente a prática do ato, e a menção de poderes para todos os bens do outorgante, ou outra expressão correlata, são imprescindíveis para a utilização da referida procuração.⁶

Deste modo, o mais importante é documentar de forma fidedigna a vontade do mandante, e alertá-lo sobre as implicações referentes aos poderes que pretende outorgar, inclusive sobre a possibilidade de sua procuração ser rejeitada, caso não se especifique o bem a ser alienado.

Kareen Zanotti de Munno é registradora civil e tabeliã de notas da Comarca de Bebedouro (SP). Mestre em Direitos Humanos, pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista da Magistratura e professora de cursos de pós-graduação.

²Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração. § 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

³SERPA LOPES. Curso de Direito Civil. Fontes das obrigações: contratos. 2ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960.

⁴Recurso Especial Nº 1.836.584 - MG (2019/0266544-2)

⁵Entende-se por poderes especiais na procuração para os fins do art. 661, §1º, do Código Civil, a expressão “todos e quaisquer bens imóveis” ou expressão similar, sendo desnecessária a especificação do bem.

⁶RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: Dos Contratos e das Declarações Unilaterais da Vontade, Editora Saraiva, 2ª edição, 2002, atualizada de acordo com o novo Código Civil, volume 3.

⁶Inclusive houve julgado em SP, onde o Tabelião não foi punido pelo uso da procuração, uma vez que há compreensão doutrinária em conformidade ao ato praticado. CGJ/SP Processo nº 2019/00106919



Decisões Administrativas

Decisão administrativa 1	página 23
Decisão administrativa 2	página 23
Decisão administrativa 3	página 23
Decisão administrativa 4	página 23
Decisão administrativa 5	página 24
Decisão administrativa 6	página 24
Decisão administrativa 7	página 24
Decisão administrativa 8	página 24
Decisão administrativa 9	página 25
Decisão administrativa 10	página 25
Decisão administrativa 11	página 25
Decisão administrativa 12	página 25



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 1

Recurso administrativo

nº 1035361-15.2020.8.26.0114 (348/2021-E)

Registro de Imóveis – Recurso de apelação recebido como recurso administrativo – Pedido de providências – Pleito unilateral de cancelamento de averbação de pacto comissório – Ausência de demonstração do cumprimento da obrigação – Alegada prescrição que não pode ser reconhecida na esfera administrativa – Recurso desprovido.



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 2

Recurso administrativo

nº 1043870-90.2020.8.26.0224 (349/2021-E)

Registro de Imóveis – alienação fiduciária em garantia – Averbação da consolidação da propriedade contra pessoa distinta do devedor fiduciante, com determinação de que o imóvel não poderá ser alienado ou onerado sem prévia autorização pelo Juízo da referida ação – Consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário que não caracteriza alienação ou oneração em favor de terceiro, uma vez que é titular da propriedade resolúvel do imóvel – Sequestro penal, contudo, que prevalece em relação ao proprietário do imóvel, ainda que não seja réu na ação penal – Recurso provido para autorizar a averbação da consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, com manutenção, porém, da averbação do sequestro decretado em ação penal.



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 3

Recurso administrativo

nº 1033511-31.2021.8.26.0100 (351/2021-E)

Registro Civil de Pessoa Jurídica – Associação – ata de reunião da diretoria da recorrente em que foram nomeados os ocupantes dos novos cargos criados em sua última assembleia geral e, ainda, o membro suplente do Conselho Fiscal e a nova ocupante de cargo que se vagou – Previsão no estatuto social que autoriza a nomeação, pela diretoria eleita, dos ocupantes dos cargos que se vagarem no curso do prazo dos mandatos – Novos cargos, ademais, que não se confundem com os dos membros da diretoria eleitos na última assembleia que foi realizada para essa finalidade – Recurso provido para afastar a recusa da averbação da Ata da Reunião da Diretoria.



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 4

Recurso administrativo

nº 1002324-04.2020.8.26.0338 (354/2021-E)

Registro de Imóveis – Cancelamento de averbação – Arrolamento administrativo (Lei nº 9.532/1997, art. 64) – Suficiência, para esse fim, da comunicação da alienação à Receita Federal – Prova dessa comunicação apresentada – Precedentes da Corregedoria Geral da Justiça – Ôbito afastado – Recurso provido.



CLIQUE AQUI

Decisão Administrativa 5

Recurso administrativo

nº 1001313-60.2018.8.26.0062 (356/2021-E)

Recurso Administrativo – Recusa de averbação de aditivo à Cédula de Crédito Bancário – Alteração do prazo de pagamento e dos encargos contratuais – Manutenção da causa da obrigação e não inclusão de novos aportes ao mútuo originalmente contratado – Novação não configurada – Óbice afastado – Recurso provido.



CLIQUE AQUI

Decisão Administrativa 6

Processo CG

nº 2018/81973 (358/2021-E)

Registro de Títulos e Documentos – Proposta de revisão do capítulo XIX das normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça para a correção de referência contida no item 30 e a revogação do subitem 56.1.3.



CLIQUE AQUI

Decisão Administrativa 7

Recurso administrativo

nº 1007692-67.2020.8.26.0152 (360/2021-E)

Recurso Administrativo – Pedido de providências – Bloqueio de matrícula – inexistência de nulidade de pleno direito – falta dos pressupostos legais para o bloqueio pretendido – inteligência do art. 214 da Lei nº 6.015/73 – parecer pelo desprovimento do recurso.



CLIQUE AQUI

Decisão Administrativa 8

Recurso administrativo

nº 1084928-57.2020.8.26.0100 (361/2021-E)

Recurso Administrativo – Pedido de providências – Alienação fiduciária em garantia – Procedimento de notificação extrajudicial dos devedores fiduciários – Regularidade – Erro material evidente na certificação da data – Inexistência de prejuízo ou incúria funcional passível de medidas censório-disciplinares – ausência de nulidade de pleno direito – Parecer pelo desprovimento do recurso.



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 9

Recurso administrativo nº 1002487-90.2018.8.26.0099 (365/2021-E)

Registro de Imóveis – Recurso administrativo – Nulidade da decisão proferida pelo MM. Juiz corregedor permanente afastado – Alegações deduzidas pelos interessados apreciadas, ainda que sucintamente – Fundamentação suficiente – Bloqueio de matrículas – Retificação administrativa de área e unificação de matrículas – Erro posteriormente constatado, por ter sido englobado imóvel pertencente a titular de domínio diverso - Procedimento de retificação administrativa de área e unificação de matrículas que não serve à aquisição de domínio – Conveniência da manutenção dos bloqueios até que se resolva, pelas vias próprias, a controvérsia travada em relação à existência de direitos reais aparentemente conflitantes. Recurso não provido.



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 10

Recurso administrativo nº 0001348-88.2020.8.26.0281 (366/2021-E)

Recurso Administrativo – Pessoa jurídica – Indisponibilidade de bens – Negativa de averbação de alteração contratual com transformação de empresa Ltda. Para Eirelli – Retirada de sócio – Inteligência do item 65, Capítulo XVIII das normas de serviço da Corregedoria Geral de Justiça – Princípio da legalidade – Parecer pelo desprovimento do recurso.



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 11

Recurso administrativo nº 1124781-21.2020.8.26.0100 (370/2021-E)

Registro de Imóveis – Recurso Administrativo – Pedido de Providências Negativa de cancelamento de averbação de caução em contrato de locação – Direito real de garantia – Inteligência do art. 250 da Lei nº 6.015/73 – Ausência de decisão judicial e anuência do locador – Parecer pelo não provimento do recurso.



[CLIQUE AQUI](#)

Decisão Administrativa 12

Recurso administrativo nº 1107415-78.2017.8.26.0100 (372/2021-E)

Registro de Imóveis – Recurso administrativo – Inexistência de demonstração de nulidade de pleno direito da matrícula impugnada pelo recorrente – Decreto de nulidade, ademais, que implicaria iminente risco de atingir terceiros de boa-fé eventualmente beneficiados por usucapião – Alegação de sobreposição de registros com diferentes origens e com atribuição do domínio a pessoas distintas – Diversidade da cadeia dominial, ademais, que impede estabelecer, na via administrativa, aquela prevalente – Remessa dos interessados às vias ordinárias – Recurso não provido.



 *Decisões
Jurisdicionais*

Decisão jurisdicional 1
Decisão jurisdicional 2
Decisão jurisdicional 3

página 27
página 27
página 27



CLIQUE AQUI

Decisão Jurisdicional 1

Recurso especial nº 1894758 - DF (2020/0151344-8)

Recurso especial. Civil e processual civil. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Súmula 7/STJ. Decadência. Não ocorrência. Súmula 284/STF. Procuração em causa própria. Nulidade do negócio Jurídico. Não ocorrência. Elementos de existência. Requisitos de validade.



CLIQUE AQUI

Decisão Jurisdicional 2

Agravo de Instrumento nº 2207634-97.2021.8.26.0000

Agravo de instrumento – Serventia extrajudicial – Escrevente de cartório não oficializado que pugna pelo recebimento de indenização a título de aviso prévio, férias, licençaprêmio e indenização – Dispensa do autor que se deu na oportunidade da delegação ao novo oficial – Delegação de caráter originário e autônomo que não implica a responsabilidade por débitos de natureza trabalhista ou mesmo estatutária da delegação anterior – Ilegitimidade passiva configurada – Recurso provido.



CLIQUE AQUI

Decisão Jurisdicional 3

Recurso nº 0004731-30.2015.8.26.0417

Responsabilidade civil tabelionato ação movida em face do cartório. Inexistência de personalidade jurídica precedentes do STJ. Extinção mantida. Escrituras públicas de procuração e doação colheita da manifestação de vontade por parte do tabelião em município diverso de sua atribuição invalidade violação do disposto no art. 9º da Lei nº 8935/94 e art. 215 do C.C. invalidade decretada dano moral não reconhecido recurso parcialmente provido.

Certidões Online

É simples, rápido, prático e muito mais econômico



 registro
CIVIL
www.registrocivil.org.br
O Portal Oficial dos Cartórios

Solicite pela internet, direto
no Portal Oficial dos Cartórios
(www.registrocivil.org.br)



Nascimento



Casamento



Óbito

Receba em sua casa, em seu e-mail
ou retire no cartório mais próximo.

Compartilhe essa ideia:

 www.facebook.com/registrocivilorg

