



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.21.154331-9/001
Relator: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Data do Julgamento: 09/08/2023
Data da Publicação: 11/08/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA EM REGISTRO PÚBLICO - REGISTRO IMOBILIÁRIO - PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS - PRINCÍPIO DA LEGALIDADE - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

O registrador está sujeito à observância estrita do princípio da legalidade.

Para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel em questão seria necessário que na procuração utilizada constasse expressamente a cláusula mandato "em causa própria" para que a Suscitante, ora mandatária, adquirisse o bem para si.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.154331-9/001 - COMARCA DE CONSELHEIRO LAFAIETE - APELANTE(S): HILZA RODRIGUES DA FONSECA CRUZ - APELADO(A)(S): CONSELHEIRO LAFAIETE CARTORIO 1 OFICIO IMOVEIS

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO>.

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT
RELATOR

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT (RELATOR)

V O T O

Trata-se de Apelação interposta por Hilza Rodrigues Da Fonseca Cruz contra a sentença (documento eletrônico 24) proferida pela MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Conselheiro Lafaiete que, nos autos da "suscitação de dúvida registral" formulada por Hilza Rodrigues da Fonseca Cruz, julgou improcedente a presente suscitação de dúvida inversa, eis que pertinente a negativa da Sra. Oficiala de Cartório.

Em suas razões recursais (documento eletrônico 25), a Suscitante/Apelante alega, em síntese: a) que na época em que foi lavrada a Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis em questão, o provimento nº 260/CGJ/2013 não existia e, por consequência, seu conteúdo não pode retroagir para prejudicar a compradora Hilza Rodrigues da Fonseca Cruz; b) que a exigência pela troca do procurador dos vendedores na escritura pública de compra e venda nos termos do art. 267, art. 269 e art. 781, do provimento nº 260/CGJ/2013, é impossível de ser cumprida haja vista que o Sr. Carlos Alberto de Carvalho Rocha (vendedor) já tinha falecido em 02/09/2014; c) que na época em que foi lavrada a procuração pública (18/09/1996) e que foi lavrada a Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis (02/10/1996), o Provimento 260/2013 do CGJ não era vigente, o que regulava os requisitos para a lavratura de escrituras públicas era o Decreto Federal nº 93.240, no qual se enquadra a escritura em questão; d) que a negativa apresentada na segunda tentativa, sob o argumento de que a procuração utilizada para fazer a Escritura Pública de Compra e Venda (livro 312, folha 47 do 2º Ofício de Notas dessa Comarca) não é "em causa própria", portanto, não é possível seu registro, também não procede, pois além da procuração ser em causa própria, nos termos do art. 267 do provimento 260/CGJ/2013, o ato de lavratura da Escritura Pública já tinha sido formalizado, não cabendo ao Cartório de Registro questionar a lavratura da Escritura Pública feita pelo Cartório Vianna - 2º Ofício de Notas, pois este cartório obedeceu a legislação vigente na época; e) que a atitude do Cartório de Registro de Imóveis - 1º Ofício está impedindo o registro do imóvel em questão, o que inviabiliza a sua perfeita legalização. Requer ao final, que seja conhecido e provido o recurso para reformar a sentença de primeiro grau e julgar procedentes os pedidos formulados na exordial.

Decorrido o prazo sem apresentação de contrarrazões (documento eletrônico 31).

É o relatório. Decido.

Conheço da Apelação, eis que pressentes os pressupostos de admissibilidade.

O caso em exame se resume em averiguar se é regular a exigência de procuração com cláusula mandato "em causa própria" expressa, para que a Suscitante/Apelante, ora mandatária, adquirisse o bem imóvel para si.

É elementar que a Administração Pública, inclusive o registrador, em toda a sua atividade está adstrita ao princípio da legalidade. Este constitui a diretriz básica da conduta de seus agentes.

Sobre o tema oportuno trazer à colação a doutrina do jurista José dos Santos Carvalho Filho, em sua obra Manual de direito administrativo, 8. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001, p. 12:

"O princípio da legalidade é certamente a diretriz básica da conduta dos agentes da Administração. Significa que toda e qualquer atividade administrativa deve ser autorizada por lei. Não o sendo, a atividade é ilícita.

Tal postulado, consagrado após séculos de evolução política, tem por origem mais próxima a criação do Estado de Direito, ou seja, do Estado que deve respeitar as próprias leis que edita.

O princípio 'implica subordinação completa do administrador à lei. Todos os agentes públicos, desde o que lhe ocupe a cúspide até o mais modesto deles, devem ser instrumentos de fiel e dócil realização das finalidades normativas'. Na clássica e feliz comparação de Hely Lopes Meirelles, enquanto os indivíduos no campo privado podem fazer tudo o que a lei não veda, o administrador público só pode atuar onde a lei autoriza.

É extremamente importante o efeito do princípio da legalidade no que diz respeito aos direitos dos indivíduos. Na verdade, o princípio se reflete na consequência de que a própria garantia desses direitos depende de sua existência, autorizando-se então os indivíduos à verificação do confronto entre a atividade administrativa e a lei. Uma conclusão é inarredável: havendo dissonância entre a conduta e a lei, deverá aquela ser corrigida para eliminar-se a ilicitude."

O art. 1.317, I, do Código Civil/1916 correspondente ao art. 685, do Código Civil/2002 admite o mandato (ou procuração) em causa própria, também designado de mandato in rem suam. Ele, ao contrário do que se dá com o mandato em geral, é outorgado no interesse exclusivo do mandatário (e não do mandante). É que o mandato em causa própria autoriza o mandatário a representar, no próprio interesse, o mandante. Como o mandatário não agirá no interesse do mandante, o mandato em causa própria, além de ser irrevogável, não se extingue com a morte e não gera dever de prestar constas.

É comum a procuração em causa própria ser utilizada como forma de "alienar o bem": o "vendedor", no lugar de celebrar um contrato de compra e venda, outorga poderes ao "comprador" por meio de procuração em causa própria e recebe o preço do imóvel.

Essa procuração não transfere o direito real de propriedade, mas dá poderes ao "comprador" para alienar a coisa para si mesmo ou para terceiros.

Desse modo, se o "comprador" quiser transferir o direito real para si, basta ele, usando a procuração, celebrar um contrato consigo mesmo (ou autocontrato), ou seja, celebrar um contrato de compra e venda em que o "comprador" assinará o campo da assinatura dos dois polos contratuais: assinará no polo do "vendedor" na condição de mandatário do titular do direito real de propriedade (assinará "por procuração") e, também, assinará no polo do "comprador" em nome próprio.

Soa estranha a aparência da escritura: uma mesma pessoa assinando os dois polos da escritura de compra e venda, como se ela estivesse vendendo o imóvel para si mesmo. Juridicamente, porém, não se trata de uma venda para si mesmo, pois, no campo do "vendedor", a pessoa está assinando em nome do mandante, e não em nome próprio.

Contudo, razão não assiste à Suscitante/Apelante, pois para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel em questão seria necessário que na procuração utilizada constasse expressamente a cláusula mandato "em causa própria", o que não foi respeitado no presente caso.

Averbe-se, ainda, que nos termos do art. 1.133, inciso II, do Código Civil de 1916, aplicável à época dos fatos, não podem ser comprados pelos mandatários, ainda em hasta pública, os bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados.

Também é certo, que a procuração em causa própria não pode ser objeto de registro na matrícula do imóvel em razão da taxatividade dos atos de registro (art. 167, I, da LRP).

Portanto, conforme bem consignado pela Magistrada primeva na sentença, "trata-se de mandato comum (procuração ad negotia), tendo sido os poderes outorgados no interesse do mandante, de modo que o mandatário, ora Suscitante, não poderia ter adquirido o bem para si".

De forma que para a pretendida regularização da propriedade do imóvel deverá a Suscitante/Apelante valer-se de ação própria para a satisfação do seu direito.

Feitas essas considerações, concluo que agiu com acerto a magistrada primeva, não merecendo a sentença qualquer retoque.

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO À APELAÇÃO interposta, mantendo inalterada a sentença atacada.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Custas recursais pela Suscitante/Apelante.>

<>

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"