



PROCESSO Nº 0122684-84.2021.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL

INTERESSADO: ISABELA RIOS VIDAL

RELATOR: DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO. OUTORGANTE DOADOR REPRESENTADO POR MANDATÁRIA QUE É SUA FILHA E TAMBÉM OUTORGADA DONATÁRIA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, PARÁGRAFO 2º, DA LODJ. A PROCURAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DEPENDE DE PODERES EXPRESSOS E ESPECIAIS, ALÉM DA IDENTIFICAÇÃO DO BENEFICIÁRIO E DO OBJETO DO NEGÓCIO JURÍDICO OU CLÁUSULA EXPRESSA “EM CAUSA PRÓPRIA”. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 117, 661 E 685, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0122684-84.2021.8.19.0001, em que é suscitante o CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL e interessada ISABELA RIOS VIDAL;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura, por UNANIMIDADE de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, em razão de requerimento formulado por ISABELA RIOS VIDAL, objetivando o registro de uma escritura de doação feita por seu pai – MÁRIO SOUZA VIDAL –, mediante procuração com poderes gerais outorgada à mesma, a qual também figura como donatária do imóvel na escritura que se pretende registrar (fls. 03/42).



O ilustre Oficial esclarece que adiou o registro pretendido, considerando que a doação do Sr. MÁRIO DE SOUZA VIDAL para sua única filha, ISABELA RIOS VIDAL, ocorreu sem a assistência da esposa do doador; além de ter sido realizada por procuração com poderes genéricos, sem indicação do nome do beneficiário do ato nem do bem objeto do negócio jurídico; além de ter a suscitada, na qualidade de procuradora, se utilizado do instrumento de procuração para transferir o bem para si mesma.

Em sua impugnação, a interessada se reporta à petição dirigida ao Oficial do Cartório – que se encontra acostada às fls. 06/08 –, quando do requerimento de suscitação de dúvida (fls. 48/50, acompanhada dos documentos e fls.51/70).

O Oficial reiterou os termos da dúvida suscitada (fl.76).

Parecer do Ministério Público no sentido da procedência da Dúvida (fl.83).

Sentença julgou procedente a Dúvida (fls.85/88).

Certificada a não interposição de recurso (fls. 117/118), os autos vieram ao conselho, em razão do disposto no § 2º, do artigo 48, da LODJ.

Parecer do Ministério Público de Segundo Grau pela confirmação da sentença (fls.125/135).

É o relatório.

No caso em comento, pretende a interessada o registro de uma Escritura Pública de Doação (fls. 17/19), lavrada em 20/09/2019, pelo 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, pela qual MARIO DE SOUZA VIDAL, naquele ato representado por sua procuradora ISABELA RIOS VIDAL, doa o imóvel situado na Av. Lineu de Paula Machado nº 850, apartamento 802, à própria mandatária.

A sentença, ora em reexame, julgou procedente a dúvida, ao fundamento de que a procuração apresentada, cuja cópia se encontra acostada às fls. 28/31, não atende a requisito essencial para amparar uma doação, pois não contém poderes para atuar "em causa própria", nem individualização do bem a ser objeto de doação ou do donatário a ser contemplado.

A respeito da matéria, confira-se o disposto nos artigos 117, 661 e 685 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 117. *Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo.*



Parágrafo único. Para esse efeito, tem-se como celebrado pelo representante o negócio realizado por aquele em quem os poderes houverem sido subestabelecidos.

Art. 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.

§ 2º - O poder de transigir não importa o de firmar compromisso.

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.

Pois bem. É inegável que para o negócio jurídico em questão se faz indispensável que o instrumento de mandato conferisse expressamente os poderes especiais para celebrar a doação, mencionar o bem a ser doado, assim como o beneficiário, ou ainda, conter a tal a cláusula "em causa própria", como preconiza o artigo 685, supracitado.

Assim, em que pese ter sido lavrada a escritura de doação com base em procuração que não conferia poderes para tanto, essa escritura de doação não pode ter ingresso no Fólio Real.

Isto porque, como é cediço, os cartórios de registro imobiliário têm grande relevância no nosso ordenamento jurídico, constituindo-se em verdadeiros cadastros da propriedade imóvel, por meio dos quais se constituem, se alteram ou se extinguem os direitos reais sobre bens imóveis. Nesse diapasão, com o registro do título no RGI é que o negócio jurídico passa a ter publicidade e efeito *erga omnes*.

Sempre importante destacar que a propriedade somente se transfere com o registro do título no Registro Geral de Imóveis, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.



§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Como bem destacado pela Procuradoria, “questão não demanda grandes digressões, na medida que se depreende da legislação pertinente e de sua interpretação que a procuração para alienação de imóveis depende de poderes expressos e especiais, além da identificação do beneficiário e do objeto do negócio jurídico.”

Por fim, destaque-se que este Conselho da Magistratura já manifestou entendimento nesse mesmo sentido, conforme se observa do aresto que segue abaixo transcrito:

REMESSA NECESSÁRIA. CONSULTA FORMULADA PELO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. OFICIAL CONSULENTE QUE INDAGA COMO PROCEDER DIANTE DE PROCURAÇÃO UTILIZADA PARA REPRESENTAR OUTORGANTE VENDEDOR NA LAVRATURA DO TÍTULO. SENTENÇA QUE DETERMINOU QUE O OFICIAL SUSCITE DÚVIDA, CONSOANTE PROCEDIMENTO LEGAL. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA DA SENTENÇA. O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE CONSULTA POSSUI COMO OBJETIVO A ORIENTAÇÃO DO TABELIÃO EM RELAÇÃO AO CASO CONCRETO, A FIM DE QUE SEJAM OS ATOS REGISTRAIS E NOTARIAIS EXECUTADOS EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO PÁTRIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 49, VII, DO CODJERJ. CONSULTA QUE DEVE TER SEU MÉRITO APRECIADO JUSTAMENTE PARA RESPONDER AO QUESTIONAMENTO DO OFICIAL CONSULENTE. **A PROCURAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DEPENDE DE PODERES EXPRESSOS E ESPECIAIS, CONSISTINDO ESTE NA IDENTIFICAÇÃO O OBJETO DO NEGÓCIO JURÍDICO.**



INCIDÊNCIA DO ART. 661, §1º, DO CC E ENUNCIADO 183 DA III JORNADA DE DIREITO CIVIL. QUESTÃO PACIFICADA. PRECEDENTES DO STJ, DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, DO TJRJ E DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO TJSP. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARA ORIENTAR O OFICIAL CONSULENTE A NÃO RECONHECER COMO VÁLIDA E EFICAZ A PROCURAÇÃO UTILIZADA PARA REPRESENTAR O OUTORGANTE VENDEDOR NA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA APRESENTADA PARA REGISTRO.

(Conselho da Magistratura - Processo nº 0003360-34.2019.8.19.0078 – Relator: Sidney Rosa da Silva – julgado em 29/01/2021 – unânime).

Diante do exposto, apreciando o feito em razão do reexame necessário, CONFIRMA-SE a sentença de procedência da dúvida.

(documento datado e assinado digitalmente)

Desembargador **GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA**

Relator