

PROCURAÇÃO PÚBLICA EM CAUSA PRÓPRIA E AS ANUÊNCIAS LEGAIS

Marcelo de Assis Souza¹

RESUMO

O presente artigo tem como finalidade fazer um apanhado da existência de muitas formas de procuração, por instrumentos privados ou públicos. Dentre muitas formas, o presente trabalho visa dar um enfoque maior na procuração pública com cláusula em causa própria e as anuências legais. No exercício dos poderes conferido ao mandatário pelo mandante, a procuração em causa própria deve ser utilizada com bastante atenção, pois trata-se de um contrato de mandato que suplica a observância de requisitos peculiares e idênticos aos exigidos na lavratura de uma compra e venda e por esse motivo deve ser manuseada com total atenção para que posteriormente não venha comprometer a segurança do negócio jurídico praticado. Por isso a necessidade de explorar todos os conceitos e regras disciplinados em nossa legislação, e conseqüentemente, aplicar-se sempre que esta for modalidade escolhida para atender a demanda presente no caso concreto.

Palavras-chave: *Procuração com causa própria; Anuência legal; Outorga uxória; Contrato de mandato; Representação.*

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo uma abordagem sucinta sobre a procuração pública com cláusula em causa própria e as anuências legais, bem como o uso indevido do mandato. O uso do mandato em causa própria e os poderes que são conferidos ao mandante direciona todo um caminho de obrigações que se diferenciam caso ele possua grau de parentesco com o mandatário, e a abrangência não pode ser presumido ou interpretado de forma tácita.

A procuração é um instrumento sinalagmático, que no mundo imobiliário, tem muito a contribuir nas operações que vai desde uma compra e venda até mesmo na regularização de um imóvel. Assim a procuração garante ao mandante agilidade e segurança em suas transações através de uma pessoa que pode ser a parte envolvida na transação ou uma terceira pessoa estranha ao contrato.

Dito isto, a procuração demonstra agilidade e segurança nos negócios jurídicos, há também casos de inobservância à legislação específica para a prática

¹ Pós-graduando em Direito e Gestão Imobiliária, Faculdade Baiana de Direito, marcelodeassis.adv@gmail.com.

de determinados atos, onde o mandatário previu determinada atividade, mas negligenciou na sua forma jurídica.

Procuração é um termo jurídico que visa à outorga de poderes, à autorização, à representação e principalmente às obrigações. Diante de muitos afazeres das pessoas durante as obrigações contraídas em seu ambiente de trabalho e/ou familiar, o uso da procuração tornou-se comum na sociedade moderna durante a celebração de contratos ou outros atos pessoais transferíveis, como é de esperar esse conforto em delegar várias tarefas a terceiros para evitar as longas filas de espera e fugir das burocracias dos órgãos públicos brasileiros, acaba que põe a prova às observâncias legais do mandato. Tem percebido que após o surgimento do fenômeno de desjudicialização, visando proporcionar a redução do volume de processos, de modo a desobstruir o Poder Judiciário, surgem diversas discussões sobre atos praticados por procurações irregulares e sem efeito. Há uma desvirtuação dos poderes autorizados ao mandante, devido a inobservância do prescrito em lei, extrapolando os limites de poderes, praticando atos que já nascem nulos ou passíveis de anulabilidade.

Sem macular a importância do instrumento de mandato, o que se traz nessa discussão prioriza estritamente o acordo de vontade entre as partes reduzidas a termo nas procurações públicas e o que o mandatário realmente busca realizar, de forma mais clara, o mandato expressa a vontade do mandante e sua companheira ou esposa em caso dele ser casado em um dos regimes que impõe a anuência legal do cônjuge? O representante age de acordo com os poderes que lhe foram outorgados? Qual o prazo de validade desta procuração? Essa procuração se encontra válida ou já foi revogado ou substabelecida? Quais as implicações jurídicas com os atos praticados após a morte do mandatário?

O presente trabalho não visa o exaurimento do assunto, o objetivo é simplesmente um alerta de parte de inúmeros problemas que podem ocorrer com a outorga de mandato sem as observâncias legais. Através de uma pesquisa bibliográfica explicativa, utilizando o método indutivo, realizando uma reunião de informações sobre as procurações, especialmente as públicas com cláusula em causa própria, através do ordenamento jurídico brasileiro a fonte principal, seguindo a jurisprudência e outras fontes do direito.

É um assunto muito delicado e recheados de peculiaridades, ainda pouco observadas no ato da utilização do instrumento mandato, que pode contribuir para uma melhor reflexão sobre vários aspectos, evitando inclusive futuras nulidades que podem existir nas operações em geral, principalmente no ramo imobiliário, que é o que mais explora o referido instituto através da representação.

1 O INSTRUMENTO DO MANDATO E A REPRESENTAÇÃO

Sob a vigência do Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002), precisamente no capítulo específico que trata – Do Mandato -, que disciplina o regramento do instrumento da representação detidamente entre os artigos 653-692.

O mandato vai além de um simples comando acionado pelo outorgante ao outorgado. O mandato é uma das diversas formas de contratos existentes dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

No nosso país o instituto do mandato foi mencionado pela primeira vez em importantes textos legais, dentre eles, merecem destaque o “Código Comercial” de (1850) e a “Consolidação das Leis Civis” de (1858), vindo a se concretizar após ampla discussão através dos anteprojetos e trabalhos preparatórios da codificação civil de novecentista, dando origem ao Código Civil de 1916.

Desde os tempos remotos até os dias atuais, as pessoas passaram a utilizar este instrumento desde uma operação simples até mesmo em operações mais complexas, visando maior comodidade e segurança tanto para o mandante como para o mandatário.

Com o advento do Código Civil de 2002, tornou-se evidente os princípios da ética jurídica, socialização do direito e operacionalidade, estruturando-se o presente Código com os conceitos integradores da compreensão ética, tal como os de boa-fé, equidade, probidade e função social do direito.

O atual *Codex Civil* cristalizou o princípio da liberdade de contratar, desde que operacionalizada em estrito respeito aos dispositivos disciplinadores da ordem pública (CC 2035, par. único).

O instituto da representação foi pouco difundido no ordenamento do século passado, prova disso que o Código Civil de 1916 não tratou especificamente do

assunto, ao contrário do Código Civil de 2002, que o tipificou nos artigos 115 a 120. Tornando o instituto em comento plenamente aplicável nos negócios jurídicos, com exceção dos atos personalíssimos. A representação divide-se em três modalidades, sendo elas: a legal, onde o poder de representar deriva da lei, em face de incapacidade da parte e em representação voluntária ou convencional que o poder de representar surge convencionalmente entre as partes com a manifestação da vontade.

É imperioso destacar que, o mandato e a procuração não se confundem, isto porque o mandato é considerado um contrato que necessita de manifestação de vontade das partes envolvidas, a luz que a procuração depende apenas da manifestação de vontade daquele que tem a intenção de ser mandante. Posto isto, durante a aceitação ficar pendente pela outra parte, é simples possibilidade de negócio.

Para melhor ilustrar a diferenciação do mandato e a representação, Sílvio de Salvo Venosa (2009, p. 260) escreve:

O mandato, propriamente dito, é o contrato que se aperfeiçoa com o encontro de vontades. A procuração outorgada é o instrumento que materializa o contrato. A representação é a investidura concedida pelo mandante ao mandatário, em virtude da existência do contrato e, na maioria das vezes, do instrumento do mandato.

É comum que o procurador realize atos em nome do mandante, representando assim a aplicabilidade literal do art. 653 do CC, determinando assim a modalidade universal do ordenamento jurídico vigente, existindo a representação no mandato, dando lugar, inclusive, para a opinião esmagadora sobre o tema, de que não há mandato sem representação. Consigne-se ainda que exista outra modalidade do mandato, considerada em nosso ordenamento jurídico como excepcional, que é a que o mandatário age em nome próprio, que será objeto deste estudo.

Por fim, forço concluir que o mandato pode operar-se contendo ou não a representação, sem que ocorra a desvirtuação de sua finalidade ou não venha a produzir efeitos, pois pode haver mandato sem representação, caso em que o mandante outorgue poderes ao mandatário, a fim de agir em nome e por conta própria do mandante, podendo o mandatário agir em nome próprio, originando-se de uma declaração unilateral, a típica representação sem mandato. A regra é que o

mandante outorgue poderes ao mandatário, porém há exceção, se este consignar que o mandatário atuar em nome próprio.

2 PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL

A procuração lavrada pelas serventias extrajudiciais, utilizando-se a forma de instrumento público, dá maior segurança às partes envolvidas, porque a partir da formalização através de escritura pública e na presença do tabelião que na realização do ato certifica todas as exigências legais, além de advertir as partes envolvidas sobre a eficácia do ato, orienta sobre a busca da melhor solução jurídica para o que pretendem.

A procuração pública pode ser dotada de poderes amplos conferidos ao mandatário, a que mais comum, porém quando se trata de contrato mandato a ser apresentado em instituições financeiras, e/ou que se pretenda alienar bens móveis ou imóveis, faz-se necessário que o instrumento seja revestido de poderes específicos.

Essas exigências são condicionadas à lavratura da procuração para que as partes tenham maior segurança, principalmente o mandatário. Todavia, alguns cuidados são necessários, tais como prazo de duração, especificação na finalidade, (delimitando claramente os poderes conferidos através do instrumento). É mais seguro e eficaz quando o mandato tenha um prazo de duração e que possa, a partir da necessidade das partes, ser renovado.

Em alguns casos previstos em lei, há imposição legal de que a procuração seja revestida de poderes especiais para atos específicos, entre outros, aceitar ou renunciar a herança, reconhecer filho, conceder fiança, visto que tais atos exorbitam os de administração ordinária. Em outros casos, é necessário se fazer a utilização da procuração com poderes amplos, a exemplo de situações que envolvem representação geral de atos de empresas, pois é a forma que melhor se amolda ao caso.

O texto contido no dispositivo legal (art. 661, § 1º, CC), impõe que, para os atos que exigem poderes especiais e expressos é obrigatório que o mandato especifique o objeto da outorga, devendo-se delimitar o alcance e a repercussão da procuração para a concretização de cada negócio jurídico.

O Direito Civil deve ser interpretado do ponto de vista jurídico e econômico. Nas palavras de Sílvio Venosa:

Não basta que simplesmente sejam outorgados poderes para efetuar doações ou gravar com hipotecas. Devem ser especificados o objeto e o donatário, por exemplo. A escolha do donatário, em princípio, não pode ficar ao alvedrio do mandatário. (VENOSA, 2009, p. 260)

Comumente é utilizada a procuração na sua forma particular, principalmente entre os advogados na representação de seus patrocinados, além de alguns despachantes na resolução de atos simples juntos aos órgãos da administração pública, existem atos jurídicos que impactam de forma significativa a vida das pessoas, e a procuração pública, confere firmeza e maior garantia para as partes envolvidas diminuindo significativamente as hipóteses de fraudes e enganos.

Feitas essas considerações, é imperioso esclarecer que o contrato de mandato, em sua essência, é revogável, pois é através dele que o mandante confere ao mandatário em prazo especificado ou não, confiança irrestrita para a prática de determinado ato. Tal confiança se traída justifica a extinção unilateral do ajuste, através da revogação dos poderes conferidos pelo outorgante ao outorgado, essa é a regra.

Por outro lado, à exceção a regra, a irrevogabilidade do mandato. Noutra giro, amparado no entendimento alicerçado no artigo 683 do Código Civil (2002, np.), segundo o qual “quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos”. A cláusula de irrevogabilidade não traz consigo uma presunção de execução específica, uma vez que a intensa condição da realização do negócio contratual deve ser estritamente observada, e sua inobservância ser resolvida em perdas e danos em posterior apuração.

Dito isso, pode soar contraditório o quanto elencado no art. 686, parágrafo único do Código Civil no que tange ao “mandato com cláusula em causa própria”, no que tange a irrevogabilidade do mandato que detenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios entabulados, ou quando a cláusula de irrevogabilidade foi pactuada como condição de realização do negócio jurídico firmado ou tenha sido aposta no exclusivo interesse do mandatário. Essas condições podem parecer exceção à revogabilidade *ad nutum* do contrato de mandato, mas não são. Nesses casos em específico os dispositivos legais não tratam do contrato de mandato, mas

de uma representação atrelada à celebração de outro negócio jurídico embutido naquele instrumento.

Com a celebração de um negócio jurídico insuscetível de denúncia ou revogação, nasce a manifestação de vontade da outorga de poderes por onde decorre a irrevogabilidade do ato praticado. Não se trata de mandato irrevogável, de forma definitiva, mas de poderes conferidos que, por convenção diversa do mandato, que não permite a extinção unilateral por qualquer das partes envolvidas, afigurando-se insuscetível de revogação, caso ocorra responde por perda e danos o causador.

3 PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Diante de todo o exposto anteriormente, convém salientar o disposto na previsão legal do artigo 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. (BRASIL, CÓDIGO CIVIL, 2002, art. 685)

A "procuração em causa própria" subverte as principais normas sobre o contrato de mandato. A cláusula *in rem suam* desvirtua as características gerais do instrumento da procuração, que em regra possui outras finalidades, nominada de procuração pelo legislador e inserida dentro do Capítulo "Do Mandato" no Código Civil de 2002, mas em sua essência, é um contrato bilateral que não só outorga poderes para representação, mas representa um contrato de compra e venda, ainda que transitório, visto que o mandatário recebe o objeto como se este tivesse comprado em seu nome, mesmo que transitoriamente.

Destaque-se ainda a atecnia da palavra mandato inserida na redação do artigo 685 do CC, visto que a procuração em causa própria, o vínculo estabelecido entre mandante e mandatário não constitui uma relação típica de mandato, pela qual o outorgado recebe comando expresso para em seu nome administrar interesses ou praticar atos conferidos por outrem (art. 653, CC). Dessa forma o que ocorre de fato é a alienação de um bem (ainda que provisoriamente), ao mandatário, que a sua escolha pode torná-lo definitivo em seu nome, lavrando a presente escritura de

venda em compra e posteriormente registrá-la no ofício competente de imóveis ou transferi-lo para o nome de terceiros, sem a obrigatoriedade de prestação de contas ao outorgante.

Verifica-se ainda que a Procuração em Causa Própria, deve conter todos os requisitos exigidos para a elaboração de um contrato de venda e compra, devendo constar a qualificação completa das partes, descrição do imóvel, além de conter a cláusula “em causa própria”, a comprovação do devido recolhimento do imposto de transmissão, bem como as certidões negativas do referido imóvel. Ademais, a referida procuração pode ser título de transmissão apto a ingressar no fólio real do sistema registral imobiliário.

Ao contrário das características gerais que norteiam o contrato de mandato, o “mandato em causa própria” além do mandatário transferir para si os bens móveis e imóveis objeto do mandato, fica ainda dispensado da prestação de contas ao mandante, isso porque, a rigor, não se trata de mandato, mas de representação em causa própria, em que a procuração operacionaliza negócio indireto obrigatório para as partes, insuscetível de revogação ou denúncia, como a doação, cessão de crédito, a compra e venda e a permuta.

4 O SUBSTABELECIMENTO DA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Por oportuno, é necessário se mencionar outra formatação para amarração de um negócio jurídico na esfera do direito imobiliário, que é o substabelecimento da procuração. Apesar de configurar ficção jurídica, porquanto, caracteriza-se pelo exercício da faculdade do mandatário, quando autorizado pelo mandante a possibilidade de este substabelecer os poderes e ele conferidos com ou sem reservas a terceiros, desde que respeitadas as condições entabuladas no contrato mandato instrumentalizado através da procuração.

Por seu turno, o substabelecimento encontra-se tipificado no artigo 667, §§ 1º, 2º, 3º e 4º do Código Civil.

A despeito de sua tipificação, importa ressaltar que a construção doutrinária afirma que o substabelecimento do mandato, sem reserva de poderes, tem efeito de renúncia, e por igual entendimento segue a jurisprudência.

Situação oposta ocorre quando o mandatário substabelece os poderes a ele conferidos com reservas de poderes a terceiros para praticar determinado ato em seu nome. Nesse caso o terceiro exerce os poderes conferidos pelo mandante de forma transitória, mas não renúncia do mandatário, ficando este também responsável pela concretização do ato anteriormente confiado.

Em suma, aquele que substabelece, mesmo que sem nenhuma reserva de poderes, e desde que não tenha expressamente renunciado, por inequívoca comunicação ao mandante, continua vinculado ao contrato que celebrou com ele, podendo revogar o substabelecimento outrora feito, reassumindo com exclusividade o exercício de todos os poderes.

Importante consignar que a procuração só pode ser revogada pelo mandante, já o substabelecimento, nas hipóteses em que não houve renúncia pelo mandatário, isto é, que não tenha havido comunicação de afastamento, pode ser revogado também pelo primitivo procurador.

Dito isso, se o mandatário resolver substabelecer, sem renunciar, ou seja, sem comunicar ao mandante que não quer mais representá-lo, isto só confirma que o contrato entabulado entre eles estava válido e eficaz. O mandante concedeu poderes ao mandatário, não ao substabelecido, continuando o mandatário como parte válida no contrato entabulado com mandante, devendo a este prestar contas do quanto pactuado.

Feito esse intróito, a seguir trataremos das relações jurídicas originadas dos negócios jurídicos oriundos do substabelecimento de procuração com cláusula em causa própria.

Ademais, o mandato é um contrato bilateral em sua formação, pois depende do acordo de vontade das partes (mandante e mandatário) instrumentalizado pela procuração. Quando se trata de procuração com cláusula em causa própria, algumas peculiaridades devem ser observadas, uma vez que neste ato é transmitido o domínio do imóvel ao mandatário, sendo que o não cumprimento das obrigações legais impostas a esse negócio jurídico pode resultar na sua ineficácia.

No que diz respeito ao processamento do substabelecimento de uma procuração com cláusula em causa própria, devem ser observadas todas as obrigações que a lei exige, tais como: a forma do ato através de um instrumento público, onde os envolvidos na transação estejam completamente qualificados e o

mandante, identificado como o titular da propriedade transmitida e devidamente especializada; estipulado o preço, e dada à quitação se onerosa a cessão do objeto com o consentimento expresso das partes, prova do Imposto de Transmissão e apresentado no original, observando os princípios da legalidade, da continuidade e da especialidade, que sustentam o sistema registrário brasileiro, além de clara e aferida disponibilidade qualitativa e quantitativa da propriedade transmitida.

Há de se ressaltar que, tal como é no mandato, o substabelecimento tem que obedecer ao mesmo rito, tratando-se agora de duas alienações, plausível o entendimento de que houve uma intenção de transferência da propriedade para o mandatário e em seguida a consolidação de uma nova intenção de alienação do mandatário ao substabelecido, devendo inclusive os atos serem registrados na matrícula em obediência aos princípios da legalidade e da continuidade da matrícula.

DE PLÁCIDO E SILVA, cita que:

Assim, bem se depreende que, equiparada à escritura de compra e venda de imóvel, promovida por outra forma, a procuração em causa própria atribui o direito de propriedade ao mandatário, para que possa, tal como ocorre na outra espécie, registrar a propriedade em nome dele, para que se lhe transmita o domínio, e revendê-la, mesmo antes desta transcrição, como coisa sua: *in rem suam* (Tratado do Mandato e prática das procurações”, Vol. I, RJ: Forense, 4ª Edição, pp. 512-513).

A existência de procuração em causa própria independe do mesmo nome ou designação que se dê ao instrumento. O que importa é seu conteúdo. A procuração em causa própria, que da procuração tem apenas a forma, ou, quiçá, a aparência, é o negócio de alienação gratuita ou onerosa. A procuração em causa própria é irrevogável, não porque constitui exceção à revogabilidade do mandato, mas porque implica transferência de direitos (Orlando Gomes, 1990). Nesse sentido pode-se afirmar que a lavratura de substabelecimento corresponde a um instrumento novo, embora com dependência do instrumento anterior.

Conforme tais disposições, o entendimento dos mestres reforça no sentido de que a função do substabelecimento é substituir o mandatário originário por outro, de maneira que seu substituto pratique os atos autorizados no mandato, com a mesma força e efeitos que praticados pelo substituto.

Em apertada síntese, ficou consignado que o substabelecimento mandato com cláusula em causa própria somente pode ser considerado como título de

transmissão da propriedade se também contiver todos os elementos da compra e venda definitiva que são exigido para o título originário (procuração com cláusula em causa própria), reclamando para tanto o recolhimento de dois tributos referente a transmissão.

No que diz respeito ao instrumento da procuração comum, apenas outorga poderes de representação, quando o instrumento de procuração em causa própria transmite também direitos, além de conferir poderes da representação, devendo estar bem especificado em seu teor a instituição da cláusula especial “em causa própria”.

Na hipótese de a negociação não envolver imóvel que o valor não seja superior a 30 (trinta) salários mínimos, tais atos podem ser instrumentalizados na forma de instrumento particular com espeque no artigo 108 do Código Civil.

5 A EXTINÇÃO DO MANDATO

O Código Civil trata em seu artigo 682 disciplina as causas que levam o mandato a cessar. Há de se destacar as causas possíveis de extinção da procuração, bem como seus efeitos imediatos. Segundo Caio Mário (2003, p.412, apud GONÇALVES, 2018, p. 438) “a extinção do mandato se origina de três ordens de causas: a vontade das partes (por manifestação unilateral ou bilateral), o acontecimento natural e o fato jurídico”.

A disposição legal do art. 682 positiva as possíveis causas de término da procuração.

Art. 682. Cessa o mandato:
I - pela revogação ou pela renúncia;
II - pela morte ou interdição de uma das partes;
III - pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer;
IV - pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio. (BRASIL, CÓDIGO CIVIL, 2002, art. 682)

No primeiro momento o legislador condicionou a cessão a vontade de uma das partes, seja pela revogação do mandante, seja pela renúncia do mandatário, conforme preconiza o inciso I da norma legal.

Já o inciso II trata da morte como um das causas de extinção do mandato, colocando fim ao instrumento tornando-o sem efeito jurídico. Nesse inciso o legislador trouxe também a interdição de uma das partes, como causa de cessão do

mandato. Consigne-se que há uma peculiaridade quanto à morte, onde todos os atos praticados pelo mandatário em nome do mandante, enquanto este não tiver conhecimento da morte daquele ou a extinção do mandato por qualquer outra causa.

Outra peculiaridade importante sobre a morte do mandante é que nem todos os atos praticados após seu passamento sejam considerados extintos e nulos, no caso em que o mandatário demonstrar que esteja apenas cumprindo o negócio que já havia iniciado, antes da morte do mandante, em atenção ao parágrafo único do artigo 686 do Código Civil Brasileiro que diz que “irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados aos quais se ache vinculado”.

A jurisprudência pátria reforça a tese de discussões sobre esta modalidade de extinção do mandato.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM INDENIZAÇÃO. OUTORGA DE PROCURAÇÃO. MORTE DO OUTORGANTE. MITIGAÇÃO DA REGRA GERAL DE EXTINÇÃO DO MANDATO, DIANTE DA BOA FÉ DOS CONTRATANTES. AUSENTE PROVA DA CIÊNCIA DA MORTE. SENTENÇA MANTIDA. I. Quando a procuração ocorre em causa própria não há possibilidade de falar em revogação pela morte ou interdição do mandante, porque estabelecido no interesse exclusivo do mandatário, que recebe poderes para desempenhar o mandato, com transmissão de bem de titularidade do mandante em seu favor. No caso, a procuração outorgada, que deu azo às negociações, não se deu em causa própria, pois não beneficiava o mandatário. II. A morte do outorgante cessa os poderes outorgados, mas a regra é mitigada quando desconhecendo o mandatário a causa extintiva, estando ainda o terceiro, contratante, de boa-fé. *In casu*, foi outorgado poderes por procuração pública com fins específicos de alienar terreno. Inexistente a alegada nulidade da compra e venda efetivada por procuração, na medida em que no momento da aquisição não havia ciência da morte do mandante pelos contratantes. Sentença mantida. À UNANIMIDADE, NEGARAM E COMPRA E PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-RS – APELAÇÃO CÍVEL: 70077470102 RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Data de Julgamento: 25/10/2018, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do exclusivo do mar dia 08/11/2018)

A mudança do estado em que se encontra o mandante, ou o mandatário dependendo do caso, onde a alteração do seu estado civil, como contrair matrimônio sob o regime da comunhão universal de bens, por exemplo, cessa o mandato (art. 682, III do CC). Essa situação é previsível na própria legislação, uma vez que se este regime de bens faz comunicar todo o patrimônio do outorgante, interfere aqui,

em alguns casos, no poder de atuação do mandatário. Situação idêntica ocorre quando o mandante pactua o divórcio e não partilha os bens. Carlos Roberto Gonçalves nos apresenta outro exemplo ligado à mudança de estado:

Também a interdição de qualquer das partes, por modificar o estado de capacidade, extingue o mandato. Tal circunstância torna o mandante incapaz de manter o contrato e o mandatário incapaz de cumpri-lo (2018, p. 441).

Por fim, o inciso IV contido no dispositivo legal, ocorre a situação mais natural dos casos de cessão do mandato, que é a da conclusão do negócio ou do término do seu prazo previamente determinado. A sua aplicabilidade é cessada, quando atingido o prazo e/ou o objetivo da procuração, operando assim o seu propósito. Assinalado um prazo determinado de validade do mandato, as atividades dos mandatários ficam condicionadas aquele lapso temporal e tem seus efeitos cessados quando expirado esse prazo.

Sejam por questões voluntárias ou involuntárias, o legislador disciplinou nos incisos I, II e III, envolvendo a pessoa em si ou situações que afetam a manifestação de vontade de terceiros.

De outra via, as obrigações contraídas no mandato em regra são com prazo indeterminado, contudo tal regra é facilmente alterada, quando da cassação do mandato pela revogação do outorgante ou pela renúncia do outorgado no cartório onde foi lavrada, ou ainda pela extinção, quando da morte do mandante.

Nessa interação entre o direito imobiliário e a responsabilidade civil, especificamente quanto à validade de uma procuração, o ordenamento jurídico vigente prevê o pagamento de perdas e danos, caso o mandatário revogue a procuração com cláusula de irrevogabilidade. Neste caso, ainda que a cláusula de irrevogabilidade esteja expressa no mandato, não há uma blindagem que impeça a revogação, porém o mandante arcará com os prejuízos causados (ar. 683 CC) - “Quando o mandato contiver a cláusula de irrevogabilidade e o mandante o revogar, pagará perdas e danos”.

No âmbito dos negócios jurídicos imobiliários, a revogação do mandato, será a vontade do mandante ineficaz se a cláusula de irrevogabilidade estiver vinculada a um negócio bilateral, ou se ainda estiver atrelada ao exclusivo interesse do mandatário (BRASIL, CÓDIGO CIVIL, 2002, art. 684).

Por fim, a procuração em causa própria como já bem apontado, além dos poderes de representação também transmite direitos, consistindo em um negócio

jurídico bilateral, onde o mandato é irrevogável, não porque constitui exceção à revogabilidade do mandato, mas porque implica transferência de direitos, há pagamento e quitação, e prevalece mesmo com a morte.

6 AS ANUÊNCIAS LEGAIS NA PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Lavrada em um Cartório com atribuição de Notas, um serviço que possui natureza exclusiva por força do art. 7º da Lei 8.935/94 – Lei dos Cartórios, a procuração é o instrumento que se materializa o mandato.

Importante destacar que quando a procuração for representar interesse das partes na área do direito imobiliário, precisa ser pública (BRASIL, CÓDIGO CIVIL, 2002, art. 108).

Conforme bem debatido acima, a procuração pública com cláusula em causa própria possui apenas o nome de “procuração”, mas, em sua essência, é um contrato bilateral que não apenas outorga poderes para representação, mas trás na sua formatação, bem como os requisitos de um contrato de venda e compra e, neste caso, o mandatário passar agir por conta própria.

Ressalte-se ainda, que a procuração em causa própria, além da obrigatoriedade de conter a cláusula “em causa própria” deve respeitar todos os requisitos exigidos de um contrato de venda e compra, uma vez que o vínculo entre o mandante e o mandatário não constitui uma relação típica de mandato, pela qual recebe de outros poderes para em seu nome praticar atos ou administrar interesses ((BRASIL, CÓDIGO CIVIL, 2002, art. 653). Na prática o que ocorre é uma alienação de um bem (venda e compra) outorgada no exclusivo interesse do mandatário, caracterizado na frase mágica “transferir para si”.

Feito esses esclarecimentos, necessário se faz discorrer sobre as anuências legais, quando o mandante guardar qualquer tipo de parentesco com o mandatário ou entre eles tiverem estabelecido relação conjugal.

Uma das inovações trazidas pelo Código Civil de 2002 reside na dispensa da outorga conjugal, quando a alienação ou constituição de ônus reais sobre bens imóveis, desde que o regime seja o da separação absoluta (BRASIL, CÓDIGO CIVIL, 2002, art. 1.647, inciso I), não sendo o caso do regime da separação

absoluta, todos os demais regimes são necessários à anuência do cônjuge para alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.

Ressalta-se ainda que se o mandante for ascendente do mandatário, guardando relação de pai e filho ou mãe e filho, necessário se faz do consentimento dos outros descendentes, além do cônjuge para que negócio jurídico instrumentalizado através da procuração em causa própria não seja passível de anulação nos termos do artigo 496 do Código Civil.

Conclui-se, portanto que uma vez celebrada a procuração e observadas todas as imposições legais, bem como as anuências e consentimentos necessários para a convalidação do ato, e sendo aceita, ainda que de forma tácita visto que a lei não exige que a forma expressa seja única e exclusiva via de aceite presume-se manifestada a vontade de ambas as partes, devendo os atos autorizativos se restringem ao que foi determinado, pois a procuração não é um título que se tenha interpretação extensiva.

CONCLUSÃO

Com o advento do Código Civil de 2002, o contrato de mandato e a representação ganharam posicionamentos importantes dentro do ordenamento jurídico brasileiro. Essa evolução na legislação permitiu que as dúvidas existentes sobre a aplicação desses dois institutos fossem dissipadas, com o reconhecimento da autonomia da representação.

Com efeito, as inovações introduzidas na legislação civil, esboçaram uma leitura mais dinâmica do art. 117 do Código Civil de 2002, fortalecendo o autocontrato, bem como deu independência para o instituto da representação, como já defendia a doutrina.

É importante destacar que não deve haver controvérsias e/ou impedimentos no desejo do mandante ao mandatário para não esbarrar no dispositivo legal, tornando o negócio jurídico passível de anulabilidade.

Então, se a legislação assegura ao mandante a opção para escolher o que melhor lhe convier com o mandato em causa própria, desde que cumpridas exigências legais: determinar o objeto, consentimento, preço e pagamento do imposto, quando a negociação envolver imóveis.

A questão ganha contornos interessantes no que diz respeito ao mandatário a não prestação de contas ao mandante, além de ser um instrumento modelado pela irrevogabilidade e a sua forma reivindica as mesmas exigências para a lavratura de uma escritura pública de compra e venda, devendo constar valor do negócio e recolhimento do imposto de transmissão. Consigne-se ainda que em alguns Estados permite o registro da procuração no Registro de Imóveis, além dos emolumentos da procuração são reduzidos em até 50% comparado ao valor cobrado na escritura de venda e compra.

Portanto, deve o intérprete, ao se deparar com procuração em causa própria, observar todos os requisitos legais, visto que esta traduz negócio jurídico indireto, pela qual, através da representação transmite direitos.

Por fim, importante estruturar de forma correta uma procuração pública no mundo imobiliária, devendo inclusive, colher as anuências legais quando o mandante necessitar de outorga conjugal, nos casos em que a lei exige, bem como o descendente quando da transação com ascendente, é obrigatório o consentimento dos demais filhos para conferir legalidade ao negócio jurídico.

Por todo o exposto, necessário se faz reconstruir o nosso conceito sobre o instituto dos mandatos e dar o devido tratamento dispensado pela lei, transmitindo nesse trabalho a importância do conhecimento das legislações correlatas sobre o tema, com o intuito de direcionar o leitor a uma formação de conhecimento sobre o instituto da representação, que se tornou extremamente utilizado, principalmente nas transações imobiliárias, garantindo assim maior segurança aos negócios entabulados entre as partes, impactando diretamente na economia e no desenvolvimento do país.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 26 fev 2022.

BRASIL. **Lei dos Cartórios**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 26 fev 2022.

CUNHA GONÇALVES, Luiz da, **Comentário ao Código Comercial Português II**, Lisboa, Empresa Editora José Bastos, 1916;

DE PLÁCIDO E SILVA, **Tratado do Mandato e Prática das Procuções II**, 3ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1959.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2018. Vol. Único.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 12a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, v. 3 – Contratos e atos unilaterais**, 14ª edição. São Paulo: Saraiva. 2017.

JUSBRASIL – **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul TJ-RS** – Apelação Cível: 70077470102 RS. < <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/646552707/apelacao-civil-ac-70077470102-rs>>. Acesso em 26/02/2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil** - Vol. III - Contratos, 21ª edição. Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil** - Vol. 1 - Parte Geral, 17ª edição. Atlas, 11/2016a.